FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 100/2020ISB

Raymond Vella (K.I. 192259M) u martu Catherine Vella (K.I. 506762M) għal kull interess li jista jkollha

Vs

L-Avukat ta' l-Istat u Nawal Hazzouri

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Raymond Vella u Catherine Vella, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċidi illi l-fatti suespost jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponent 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 tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel 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 Fondamentalu u dana inkluż iżda mhux limitament billi (a) tiddikjara u tiddeċidi illi l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St.Margaret Street, San Ġwann fuq il-protezzjoni mogħtija lilha 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 ikonsistenti 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-intimata Nawal Hazzouri mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundana lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentati 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-drittijeit fundamentali tagħhom;

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

U dan wara illi ppremettew:

Illi l-esponenti Raymond Vella huwa proprjetarju tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Ġwann liema fond huwa akkwista bis-saħħa ta' kunratt ta' nhar id-29 t'Awwissu, 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument RV1";

Illi tali fond huwa mikri lill-intimata Nawal Hazzouri illi issostni illi ilha hekk tokkupa l-istess fond sa mis-sena 1993 u allura ilha tokkupa b'titolu ta' kera' sa minn qabel is-sena 1995;

Illi dan il-fond kien ġie mikri lill-intimata Nawal Hazzouri u lil żewġha lest b'kollox inkluż bl-għamara u wara illi l-intimata Nawal Hazzouri u żewġha isseparaw, kienet Nawal Hazzouri biss illi baqgħet tokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera;

Illi l-kera' illi hija pagabbli mill-initmata Nawal Hazzouri lill-esponenti hija fl-ammont ta' mija u sitta u tmenin Euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€186.34) ekwivalenti għal tmenin lira Maltin (Lm 80) fix-xahar;

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 l-esponenti 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 i-suq miftuħ;

Illi l-intimata Nawal Hazzouri dejjem irrifjutat it-talbiet magħmula lilha mill-esponenti biex il-kirja togħla u hija tibbaża l-pożizzjoni tagħha fuq l-operat tal-liġi;

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 dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera' kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, il-kera' għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sid 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 illi 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 Malta, l-esponentiġew u qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess 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-intimata Nawal Hazzouri ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorja u (ii) l-kera' hija waħda ferm baxxa kif hawn 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 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Maltau 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;

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 5 u 6);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-3 ta' Settembru 2020 f'12:00p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-16 ta' Lulju 2020 (fol 12) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "Vella Flats" Flat 1, St Margaret Street, San Gwann", mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi preliminjarment ghandu jigi rilevat illi gialadarba l-attur Raymond Vella qieghed jippremetti li l-fond in kwistjoni gie akkwistat minnu permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awissu 1979 u ghalhekk jista jkun il-kas li huwa propjeta parafernali tieghu, l-attrici Catherine Vella m'ghandha ebda locus standi sabiex tressaq azzjoni dwar propjeta' illi hija m'hijiex sid taghha;*

2. *Illi preliminjarment wkoll jkun siewi illi jigi identfikat b'mod preciz kontra min qed ssir l-kawza fir-rigward tal-inkwilin permezz ta' zieda fl-okkju tal-karta' tal-identita tal-istess inkwilin;*

3. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi in linea preliminari, ir-rikorreni jridu iġġib prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;*

5. *Illi l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;*

6. *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

7. *Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

8. *Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

10. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimat Nawal Hazzouri fuq bażi legali;*

11. *Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

12. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;*

13. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk*

il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

Illi recentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta*** *deciza fid-9 ta' Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:*

"The Court reiterates that 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 significant reductions in the amount of chargeable rent."

14. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

15. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

16. *Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

17. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[1] *rrikonoxxiet 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 significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

18. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

19. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi*

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

20. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Nawal Hazzouri** intavolata fid-19 ta' Ottubru 2020 (fol 25) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *Fl-ewwel lok għandu jingħad illi l-esponenti mhijiex konvenuta f'dawn il-proċeduri għaliex it-talbiet huma kontra l-istat rappreżentat mill-avukat tal-istat. Lanqas tista' tkun kontumaċi peress li f'kawża kostituzzjonali m'hemmx kontumaċja għall-partijiet li jiġu msejjħa.*

2. *Illi minkejja dan kollu l-esponenti qiegħda tippreżenta r-risposta tagħha fi żmien mogħti mill-qorti li ma kienx tassattiv u joħroġ mill-liġi.*

3. *Illi ma jeżisti l-ebda prinċipju sagrosant li l-valur tas-suq huwa l-kriterju li fuqu għandha tiġi deċiża l-kirja ta' fond. F'kirjiet bħal dawn għadu bl-ebda mod ma ġie revokat il-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta jew b'xi mod ġie attakkat anke kostituzzjonalment.*

4. *L-esponenti tagħmel tagħha u tipparteċipa fl-eċċezzjonijiet mogħtija mill-Avukat tal-Istat għal din l-azzjoni.*

5. *Illi l-esponenti tħoss illi għandha tagħmel nota spjegattiva speċjalment tat-tielet eċċezzjoni. Hemm differenza bejn meta wieħed ikun jista' jittieħidlu l-post mill-awtoritajiet b'mod forzat jew anke b'mod de facto u jiġi spossessat u allura f'dak il-mument huwa xieraq illi huwa għandu jitħallas bi prezz daqslikieku dakinhar iddeċieda li jbiegħu fuq is-suq ħieles. Ma kien iżommu xejn milli jbiegħ l-istess fond bi prezz baxx għax m'hemm l-ebda liġi fid-dinja li timponi lil xi ħadd li jbigħ proprjetà tiegħu hi x'inhi bi prezz li huwa dak tas-suq. Iġiefiri ffissat fittizjament mill-komunita'. Anke d-definizzjoni tal-liġi Maltija fuq id-dritt tal-proprjetà huwa effettivament f'dan is-sens. Il-fatt li f'Malta għandna liġi minħabba l-boll li d-dikjarazzjoni tal-prezz ma tistax tkun inqas minn tali ammont ma jfissirx li bejn il-partijiet f'dak il-bejgħ ma jistax ikun wasal għall-ammont inqas li jieħu l-venditur. L-unika ħaġa hija li jkollu jħallas taxxa għall-ammont li jiddeċiedu l-awtoritajiet tal-gvern u ma jkun hemm l-ebda ksur jekk ikun hemm differenza ta 15%.*

6. *Illi l-prezz tas-suq jista' jkollu rilevanza fil-bejgħ u x-xiri imma fejn tiġi l-kwistjoni tal-kiri tal-fond hemm differenza. Il-fond jibqa' kompletament tas-sid u skont l-esperjenza Maltija dejjem jogħla l-valur tiegħu minħabba li l-inflazzjoni tbaxxi l-valur intrinsiku tal-flus u jgħolli l-valura tal-proprjetà immobiljari u dik hija verament is-sitwazzjoni li s-sid jibqa' s-sid, jibqa' l-proprjetarju u konsegwentement il-valur ma jistax ibigħu daqa kemm qiegħed ibigħu illum x'utli leġittimament jiddeċiedi li jista' minn dak il-fond.*

7. *Jista' ma jkunx. Jekk wieħed jara kif ġiet deċiża r-rata tal-kirja isib li kienet il-Kamra tal-Periti. Dan huwa stat illegali li l-kamra tal-periti tiddeċiedi kif għandu jiġi deċiż il-prezz tal-kirja. Apparti, li jekk ikun hemm tlett periti individwali fl-istess post jistgħu jagħtu tlett stimi ta' valur differenti, però meta mbagħad jiġu għall-formula kif tiġi kkalkulata l-kera' dawn joqgħodu fuq id-direttivi li tagħtihom il-kamra tal-periti.*

8. *Il-leġiżlazzjoni sussidjarja tingħata bis-saħħa tal-Parlament kemm-il darba l-Parlament jiddelega dak il-poter. Fejn xi ħadd jagħmel regoli li ma jkunux skont il-jedd tal-jedd f'demokrazija parlamentari jkunu nulli u bla effett. Però hawnhekk nibqgħu għaddejjin li dak li jgħid il-perit huwa vanġelu. Dan huwa effettivament legali u żbaljat.*

9. *Illi l-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem jagħmel eċċezzjoni mportanti ħafna. Fil-ġurisprudenza kollha jinstab illi l-istat għandu wide margin of appreciation fejn jidħol dan il-poter għall-skopijiet soċjali. Dak l-artiklu ma kienx artiklu li kkonsagra l-kapitaliżmu fost id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Veru u l-avukat sottoskritt jgħidu b'ċerta konvinzjoni li matul il-medda tas-snin il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Patrimonjali tal-Bniedem. Jekk wieħed jara l-ammonti tad-danni li jingħataw fil-każijiet tal-proprjetà imqabblin ma' danni pekunjarji u morali sofferti minn min anke kien ikkundannat il-ħabs għal żmien twil jinduna kemm effettivament il-bilanċ li tant titkellem fuqu l-Qorti Ewropeja sar ixaqleb favur il-proprjetà. Però dak l-artiklu jekk għandu jiġi nterpretat sewwa kif kien jiġi nterpretat qabel irid iħalli u jara ċ-ċirkostanzi tal-kas. Hawnhekk qed nagħmlu biss ħarsa lejn il-bini u t-talba hija ndikattiva b'dak il-mod. Minn naħa l-oħra, x'inhuma l-konsegwenzi ta' mara armla li għandha anka mill-karta tal-identita' eta' li qabżet il-81 sena, wieħed jara kemm jista' jreġi l-argument li wżat il-Qorti Ewropeja fil-kas ta' Malta li l-istandard of living għola. X'se jingħad issa fuq l-istandar of living f'Malta wara l-pandemija li għadna għaddejjin minnha? Ta' min ifakkar li meta nkitbet oriġinarjament l-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem verament kienet qed tħares lejn il-bniedem. Bl-ewwel protokoll bdiet tħares lejn il-but però anke dak iż-żmien kellha tagħmel konċessjoni għal dawk li huma verament it-tbatijiet soċjali li l-istat ikolli jħabbat wiċċu magħhom u jsib soluzzjoni għalihom.*

10. *Il-Kap 69 huwa mħolli f'idejn Tribunal imparzjali u indipendenti biex jara jekk il-hardship tas-sid hux akbar minn tal-inkwilin. Hemm ukoll*

il-bilanċ mad-dritt fondamentali ieħor, ta dritt għad-dar fl-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea, u anke tal-usu soċjali li Stat jagħmel mill-proprjetà, kif jgħid l-Ewwel Protokoll, u dan bid-dritt ta' wide margin of appreciation li għandu l-istat.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti l-udjenza tal-10 ta' Novembru 2020 (fol 32 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaż-żmien bejn l-1 ta' Jannar 1993 u l-15 ta' Ġunju 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti Raymond Vella ppreżentat b'nota tas-26 ta' Novembru 2020 (fol 34);

Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Mario Cassar, ppreżentat fl-14 ta' Diċembru 2020 (fol 71 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti inavolata fid-29 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022, id-difensuri tal-intimata u tal-Avukat tal-Istat iddikjaraw li l-patroċinati tagħhom m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi illi għamlu r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet tithalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Raymond Vella,** spjega fl-affidavit tiegħu, il-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Gwann li huwa akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis datat 29 ta' Awwissu 1979.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huwa l-proprjetarju uniku tal-fond "Vella Flats", Flat 1, St. Margaret Street, San Gwann.

Illi r-rikorrenti fl-istess affidavit tieghu iddikjara li l-imsemmi fond kien ikkonċedieh b'titolu ta' kera lil Nawal Hazzouri u lil żewġha u kien krieh lest minn kollox inkluż l-għamara u wara li Nawal Hazzouri u żewġha sseparaw, kienet Nawal Hazzouri biss li baqgħet tokkupa l-imsemmi fond.

Jgħid li l-intimata Nawal Hazzouri issostni li hi ilha tokkupa l-istess fond sa mis-sena 1993 u allura ilha tokkupa b'titolu ta' kera sa minn qabel is-sena 1995. Jgħid li l-kirja saret matul iż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Catherine Vella. Jghid li l-kirja pagabbli llum hija dik ta' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€186.34) fix-xahar.

Isostni li minħabba l-fatt li l-kirja saret qabel is-sena 1995, skont pariri li ngħata, ir-rikorrenti huma obbligati bil-liġi li jġeddu l-kirja għal żmien indefinit u għalhekk ma jistax jirriprendi l-pussess tal-fond u lanqas hemm aspettattiva raġonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista` qatt jingħata. Jgħid li kien hemm tentattivi sabiex jieħdu l-pussess lura tal-fond iżda dawn kienu inutli.

Isostni li oltre` minn hekk, l-ammont tal-kera ma jistax jinbidel għax huwa stipulat bil-liġi mentri teżisti diskrepanza kbira bejn dak li qiegħed jirċievi u d-dħul li l-istess fond jista jġib fuq is-suq miftuħ. Jgħid li saru talbiet lill-intimata Nawal Hazzouri sabiex tħallas kera li hi ogħla iżda dawn dejjem ġew irrifjutati minħabba l-liġi.

Jgħid li d-data eżatt ta' meta bdiet il-kirja ma jafhiex u ma jiftakarx li kien sar kuntratt bil-miktub. Jgħid li bil-kelma kien qal lill-intimata Nawal Hazzouri li tista` toqgħod fil-fond għal ħames (5) snin. Jgħid li l-kera li rċieva mill-1 ta' Jannar 1993 sal-15 ta' Ġunju 2020 tammonta għal disgħa u ħamsin elf, mitejn u disgħa u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€59,259.25).

Il-Qorti tinnota li mal-affidavit tar-rikorrenti hemm annessi l-irċevuti tal-ħlas tal-kera mill-1998 'l quddiem.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b'rapport ippreżentat fl-14 ta' Diċembru 2020 (fol 71), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1993 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1993 sa 1994	€1979 fis-sena	€3,958 ta' sentejn
1995 sa 1999	€2203 fis-sena	€11,015 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€2879 fis-sena	€14,395 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3763 fis-sena	€18,815 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€4918 fis-sena	€24,590 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€6427 fis-sena	€32,135 ta' ħames snin
2020	€4,200	€4,200 ta' sitt xhur

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u disat elef, mija u tliet Ewro (€109,103) mis-sena 1993 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jirreferu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ikomplu li meta wieħed jagħti ħarsa lejn l-ġurisprudenza dwar din it-tip ta' vjolazzjoni wieħed isib illi hemm tlett konsiderazzjonijiet jridu jsiru sabiex jiġi deċiż jekk l-interferenza tal-Istat tagħtix lok għal 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 bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta.

Ir-rikorrenti jaghmlu f'dan il-kuntest ampja referenza għall-ġurisprudenza[2].

Jispjegaw li huma mhumiex qed jikkontestaw l-ewwel żewġ elementi, ossia l-legalita` u l-għan leġittimu tal-liġi fil-interess ġenerali. Iżda dak li qed jikkontestaw huwa t-tielet element ossia li għandu jiġi kkreat bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid li jgawdi l-proprjeta tiegħu. F'dan s-sens r-rikorrenti jiccitaw estensivament mis-sentenza ta' **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali**.

Ikomplu li għalhekk f'din il-kawza l-eżerċizzju li għandu jsir huwa biex il-Qorti tara jekk il-ħlas tal-kera joħloqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Issir referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, minn fejn, huma jsostnu, illi l-element tal-bilanċ ġust ma ġiex sodisfatt, u li l-iżbilanċ huwa wieħed lampanti u eżorbitanti u li pperdura matul is-snin. Ir-rikorrenti jiccitaw minn numru ta' sentenzi in sostenn tat-tezi taghhom[3].

Fit-tieni talba tagħhom, qegħdin jitolbu sabiex jigi ddikjarat illi l-liġijiet li bis-saħħa tagħhom l-intimata ghandha d-dritt li tokkupa l-fond, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u jiċċitaw numru ta' sentenzi in sostenn tat-tezi tagħhom.[4]

Ir-rikorrenti jgħaddu biex jittrattaw l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Nawal Hazzouri, li in suċċinct jistgħu jinġabbru hekk:

Rigward l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar Catherine Vella għandhiex ikollha *locus standi* jgħidu li għalkemm huwa minnu li l-fond huwa propjeta` parafernali tar-

---

[2] **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 IlOnorevoli 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

[3] **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.

[4] **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.

rikorrenti Raymond Vella, il-kirja ġiet ikkuntrattata fiż-żwieġ u għalhekk għandha interess.

Rigward l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar in-nuqqas ta' indikazzjoni tan-numru tal-karta tal-identita` ta' Nawal Hazzouri fl-okkju tal-kawża, jgħidu li l-liġi stess ma tobbligax li jiġi indikat l-imsemmi numru u f'kull każ ġiet sorvolata meta l-intimata Nawal Hazzouri indikat hi stess in-numru tal-karta tal-identita tagħha fir-risposta ppreżentatha minnha.

Rigward l-eċċezzjoni għall-prova tat-titolu, ir-rikorrenti jirreferu għad-dokument ppreżentat li jippruvaw t-titolu u jikkontendu illi dak id-dokument ma ġiex kkontestat. Di piu` isostnu illi l-istess intimat Hazzouri kienet irrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala sidien għaliex kienet tħallas l-kera lil Raymond Vella. F'dan il-kuntest, ir-rikorrenti jerġgħu jirreferu għall-ġurisprudenza[5].

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti jgħidu li skont l-ġurisprudenza riċenti jidher li din l-eċċezzjoni għandha tiġi michuda u jirreferu għal deċiżjonijiet tal-Qrati taghna[6].

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti jgħidu li skont il-ġurisprudenza riċenti jidher li din l-eċċezzjoni wkoll għandha tiġi michuda u jirreferi għal numru ta' deċiżjonijiet.[7]

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimata Nawal Hazzouri li mhijiex konvenuta f'dawn il-proċeduri jgħidu li l-pożizzjoni ġuridika tal-inkwilin bħala intimat f'dawn il-proċeduri hija ben stabbilita mhux biex tiġi kkundannata tħallas kumpens għall-leżjoni li toħloq il-liġi iżda għall-integrita` tal-ġudizzju u sabiex jingħataw rimedji lis-sidien fil-konfront tal-inkwilina.

Fir-rigward tat-tielet talba, ir-rikorrenti jissottomettu illi f'każijiet simili bħal dawn l-proċeduri, l-ewwel rimedju li jingħata huwa li l-inkwilini ma jitħallewx jkomplu jserrhu l-okkupazzjoni tagħhom fuq l-liġi li tiġi ddikjarata bħala anti-kostituzzjonali[8].

Dwar t-talba tar-rikorrenti li l-intimat jiġi żgumbrat mill-fond de quo, ir-rikorrenti jissottomettu li għalkemm huma konxji ta' sensiela ta' sentenzi li ma ordnawx l-iżgumbrament għaliex l-Qorti Kostituzzjonali m'għandhiex s-setgha li tagħmel dan, xorta waħda l-iżgumbrament għandu jkun wiehed mir-rimedji li tista' tagħti. Isostnu dan b'referenza għal sentenzi hemmek ċitati[9].

---

[5] **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

[6] **J & C Properties Limikted vs Nazzareno Pulis** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novemb ru 2020

[7] **Simone Galea et vs Avukat Generali** et op.cit

[8] **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

[9] **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

Dwar t-talba għal kumpens, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kazistika[10] u jsostnu li huma għandhom jircievu kemm kumpens pekunarju kif ukoll mhux pekunarju. Bħala kumpens pekunarju, u b'referenza għal valur lokatizzju li ngħata lill-fond mis-sena 1993 sas-sena 2020, ġie kkalkolat li l-valur lokatizzju jammonta għal mija u disat elef, mija u tliet Ewro (€109,103), minn liema ammont għandu jitnaqqas dak li l-intimata diġa ħallset bħala kera li tammonta għal disgħa u ħamsin elf, mitejn u disgħa u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€59,259.25) u allura kumpens pekunarju li jammonta għal disgħa u erbgħin elf, tmien mija, tlieta u erbgħin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€49,843.75).

Jsostnu illi minbarra dan għandu jingħata wkoll kumpens non-pekunarju li għandu jiġi ffissat minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li f'dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni dwar t-titolu huwa sodisfatt bil-prova li saret mir-rikorrenti li Raymond Vella għandu titolu fuq il-propjeta iżda mhuwiex konvint li r-rikorrenti Catherine Vella hija wkoll propjetarja tal-fond in kwistjoni u għalhekk jesprimi d-dubji tiegħu dwar kemm għandha *locus standi* sabiex tressaq l-azzjoni odjerna.

L-Avukat tal-Istat jsostni illi dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina, u ma kien hemm l'ebda imposizzjoni sabiex dan l-fond jiġi mikri kif ġie mikri. Minbarra dan, meta ġie mikri dan l-fond, il-liġi li kienet tirregola t-tiġdid tal-kera, kienet ilha fis-seħħ mid-19 ta' Gunju 1931, u għalhekk r-rikorrenti kienu a konoxxjenza tar-restrizzjonijiet imposti. F'dan is-sens issir referenza għall-gurisprudenza[11].

Oltre` minn hekk, l-Avukat tal-Istat jirrileva li ma jinsabx sodisfatt mill-atti tal-kawża li l-kirja saret tassew qabel l-1995 u dana stante li ma nġabet l-ebda prova f'dan ir-rigward. Isostni li mhux biss naqsu milli jġibu l-aħjar prova f'dan ir-rigward iżda lanqas biss leħqu l-oneru tal-prova rikjest mill-ligi.

Dwar l-improbonibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissottometti fl-ewwel lok illi qed jingħad dan ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, stante li din l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk żmien qabel Marzu 1962[12].

Fit-tieni lok, ġie sottomess illi l-Artikolu 37, jitkellem biss dwar teħid forzuz tal-proprjeta` li mhux l-każ f'dawn s-sitwazzjonijiet, u terġa' ssir referenza għal numru ta' deċiżjonijiet[13].

---

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

[11] **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

[12] **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

[13] **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)

Imbagħad għal dak li għandu 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 għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali. Il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'egħluq t-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri. Għalhekk f'każijiet bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, wieħed ma jistax ipoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles ma' dak l-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing[14]. L-Avukat tal-Istat jsostni illi li kieku jigi applikat l-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għal bini kollu, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u dawk fl-ambitu li mhumiex, ir-riżultat ikun kriżi li tgħabbi ħafna familji b'piżijiet li ma jistgħux iġorru.

Rigward l-kumpens li qegħdin jitolbu r-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat jsostni illi meta jkun hemm għanjiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut jista' jkun inqas mill-valur sħiħ fis-suq[15].

Ikkunsidrat Ulterjorment

Illi stabbiti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tagħmel osservazzjoni qabel ma tgħaddi għall-parti dispożittiva tas-sentenza.

<u>Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Partijiet fil-kawża</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li:

i) Ir-Rikorrenti Raymond Vella kellu jipprova t-titolu tiegħu;
ii) Catherine Vella, mart r-rikorrenti Raymond Vella m'għandhiex locus standi.
iii) Ir-Rikorrenti kellhom jindikaw b'mod preċiż kontra min qed issir il-kawża fir-rigward tal-inkwilina

Rigward ir-raba` eċċezzjoni li tirrigwarda t-titolu, ir-rikorrenti ppreżentaw dokument u ċioe il-kuntratt li permezz tiegħu ġie akkwistat il-fond de quo datat 29 ta' Awwissu 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis. Stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti li Raymond Vella għandu titolu fuq il-fond de quo, din **il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni fir-rigward tar-rikorrenti Raymond Vella.**

L-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tirrigwarda l-*locus standi* ta' Catherine Vella, u dan peress li l-proprjeta` tappartjeni biss lil żewġha.

Jirriżulta illi l-proprjeta` innifisha hija parafernali tar-rikorrenti Raymond Vella, peress li hu akkwista din il-proprjeta` qabel iż-żwieġ tiegħu lil Catherine Vella, liema żwieġ seħħ fl-1983.

---

[14] **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

[15] **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**

Jirrizulta ukoll, mis-sottomissjonijiet rikorrenti, pero` illi l-kirjiet perċepiti fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-kawza jitgawdew mil-koppja rikorrenti u għalhekk jistgħu jitqiesu illi huma parti mill-komunjoni tal-akkwsiti ai termini tal-Artikolu 1320(b) tal-Kodici Civili. Għalhekk m'hemm l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li Catherine Vella għandha interess f'dawn il-proċeduri u għalhekk **il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.**

It-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat tirrigward il-preċiżjoni fl-identifikazzjoni tal-intimata Nawal Hazzouri.

Il-Qorti tosserva li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tal-aċċettazzjoni tan-notifika u l-intavolar tar-risposta mill-istess intimata Nawal Hazzouri nnifisha u għalhekk din **il-Qorti ser tghaddi biex tichad l-istess eċċezzjoni.**

L-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimata Nawal Hazzouri tgħid li l-istess intimata mhijiex konvenuta f'dawn il-proċeduri għaliex it-talbiet huma kontra l-istat.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva s-sottomissjoni rikorrenti li l-intimata Nawal Hazzouri ġiet inkluża f'dawn il-proċeduri għal skopijiet tal-integrita tal-ġudizzju.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[16]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Nawal Hazzouri.**

Qabel ma tgħaddi sabiex tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari l-oħra, il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jesprimi d-dubji tiegħu dwar kemm verament il-kirja mertu ta' din il-kawża għandha titqies bħala regolata

[16] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li l-unika prova tal-kirja (għajr għad-dikjarazzjoni fl-affidavit tar-rikorrenti Raymond Vella) hija prova ta' ħlas li tibda mill-1998.

Ma jirrizultax illi nghatat eccezzjoni formali fir-risposta li ppreżenta l-intimat Avukat tal-Istat għal dawn l-proċeduri, b'dana kollu ma jirrizultax l-anqas illi hija kontra-detta id-depozizzjoni u d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-kirja bdiet fis-sena 1993. Lanqas l-inwkilina ma cahdet dan u allura din il-Qorti ma ghandiex ghaliex ma taccettax il-verzjoni tar-rikorrenti illi l-kirja inghatat bidu fis-sena 1993.

Fil-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi argumentat li ġjaladarba l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ qabel ma bdiet il-kirja, allura kien hemm il-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli għall-kirja.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019, fil-kuntest simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

Għaldaqstant u fid-dawl tal-prinċipju suespost, il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi milqugħa mingħajr ma jsir eżami, fil-mertu, dwar jekk il-prinċipju tal-proporzjonalita fil-każ odjern ġiex rispettat u għalhekk **il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.**

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress li l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid 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 fisseħħ 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;*

(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-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[17]

*Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija** et tat-23 ta' Novembru 2020:*

"Il-Qorti tosserva:-

i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

*9. L-istess intqal fis-sentenzi **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** tat-8 ta' Ottubru 2020 u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-

[17] 26 ta' Mejju 2021

1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija fondata u qegħda tiġi milqugħa.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tmien eċċezzjoni jargumenta li t-talbiet tar-rikorrenti huma mproponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 in vista ta' dak li hemm stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjonijew 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 talArtikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Rigward eċċezzjoni simili mressqa fil-każ **John Formosa et vs Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika)** deċiża fit-30 t'Ottubru 2015, ingħad is-segwenti:

> *"L-istess artikolu jipprovdi li ebda ksur tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll relevanti li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħti dritt ta' azzjoni taħt l-istess Att. Tali ksur, iżda, jista' jsir u jiġi kunsmat istantanjament, iżda jista' jkun il-każ ukoll li ghalkemm il-ksur jibda jseħħ f'data partikolari l-istess ksur jista' jipperdura 'l hinn mill-mument inizjali tiegħu b'mod li jekk għalkemm il-ksur inizjali jsir qabel it-30 ta' April 1987 iżda jipperdura wara l-istess data din il-Qorti jkollha l-kompetenza neċessarja tieħu konjizzjoni ta' azzjoni in kwantu din tilmenta mill-ksur li kompla jsir wara d-data msemmija. Din ma hix xi pożizzjoni ġdida ta' din il-Qorti[18].*
>
> *37. B'danakollu, iżda, wieħed irid jiddistingwi l-kontinwazzjoni tal-vjolazzjoni mill-kontinwazzjoni tal-effetti tal-vjolazzjoni. Sabiex din din il-Qorti jkollha lkompetenza neċessarja f'azzjoni taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea hija l-vjolazzjoni li trid tkun waħda kontinwa, u li għalhekk tipperdura wara t-30 ta' April 1987, u ma hux biżżejjed li jkunu l-effetti tal-vjolazzjoni li hekk jipperduraw; mentri l-vjolazzoni tkun waħda istantanja, jew, kif iddeskrivietha l-Kummissjoni taħt il-Konvenzjoni "the enduring effects of an act occurring at a given point in time".*
>
> *38. Dan jikkonverġi wkoll mal-ħsieb tal-organi taħt il-Konvenzjoni dwar il-kunċett ta' "continuing situation" li dwaru l-Kummissjoni spjegat: "... the*

[18] Ara inter alia, **Pawlu Cachia v Avukat Generali et**, 28/12/2001; **Francis Bezzina Wettinger et v Kummissarju tal-Artijiet,** 10/10/2003; **Joseph John Edwards pro et noe. v Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali**, 25/2/2005; **Attilio Ghio v Direttur ghallAkkomodazzjoni Socjali et**, 28/2/2005; **Christopher Hall v Direttur tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali et**, 18/9/2009

concept of a "continuing situation" refers to a state of affairs which operates by continuous activities by or on the part of the State to render the applicants victims ...."

39. Sabiex ikun jista' jiġi determinat jekk il-vjolazzjoni tkunx waħda li hi kontinwa u li għalhekk ipperdurat u pprolungat ruħha wara l-mument inizjali li fiha ġiet kommessa irid jittieħed qis tan-natura tal-vjolazzjoni li dwarha jsir lilment u tal-fatti partikolari li jagħtu lok għall-ilment."

Il-Qorti tqis li fil-każ odjern l-allegat ksur ta' drittijiet mhuwhiex wieħed istantanju, li seħħ darba, iżda huwa wieħed kontinwat u dana stante l-interferenza tal-Istat bis-saħħa tal-liġi li permezz tagħha ir-rikorrenti huma mċaħħda fit-tgawdija tal-fond de quo, li huwa stat ta' fatt kontinwu li għadu jippersisti anke fil-preżent mingħajr ebda interruzzjoni.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra 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-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[19]

> *"...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.*
>
> *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"*.[20]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[21]

> *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.*[22]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

---

[19] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[20] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

[21] deciza 11/05/2017

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[23]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta jistgħu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu 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 jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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"*.[24]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[25]

> *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 ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

---

[23] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[24] **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)

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

> *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 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-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[26] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[27] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[28].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1993, meta l-intimata bdiet tikri minn ghand ir-rikorrenti versu l-hlas ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) fix-xahar. Meta ir-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, 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' għazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

[26] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[27] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[28] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew fis-sena 2020, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

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*".[29]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Raymond Vella li preżentement l-intimata qiegħda tħallas mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€186.34) kera fix-xahar u ċioe elfejn, mitejn u sitta u tletin Ewro u tmien ċenteżmi (€2,236.08) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta minghajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Hazzouri hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' tmint' elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena. Issa a bazi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal erbat` elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn tliet' elef u hames mitt Euro (€3,500) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn sitt elef, mija u tlieta u sittin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€6,163.92) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu 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 fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-*

[29] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

> *disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[30]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant 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 jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

It-tielet talba

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

a) biex jiġi ddikjarat u deċiż li l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa` tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-disposizzjoijiet tal-Kapitolu 69, in kwantu l-applikazzjoni ta' din l-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

b) sabiex tordna l-iżgurmbrament tal-intimat minn dan l-fond;

c) tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu d-danni materjali inkluż kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin u

d) tikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens u danni sofferti minħabba l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

Għal dak li jirrigwarda l-**ewwel żewg 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-iżgumbrament, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[31], fejn il-Qorti kkonsiderat:

---

[30] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015
[31] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

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 millpost 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 ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minbarra dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimata Hazzouri ma tistax aktar tistrieh fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa` tokkupa l-fond *de quo*.

Fit-**tielet talba**, ir-rikorrenti talbu wkoll għal ħlas ta' danni materjali inkluż kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin u għal kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni sofferti minħabba l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[32]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[33]:

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

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

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

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-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 tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[34], 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

[34] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*"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 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-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi ohra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jillegittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni. Ir-rikorrenti Raymond Vella fl-affidavit tiegħu jgħid li fl-1993 kera l-fond għal ħames (5) snin u għalhekk damu mill-1998 u ċioe tlieta u għoxrin (23) sena sabiex intavolaw il-proċeduri;
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1998, ossia meta spiċċat il-kirja oriġinali li kienet mifthema bejn ir-rikorrenti u l-intimata Hazzouri.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[35], 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).*
>
> *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*

[35] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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 benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-perit tekniku f'dawn l-proċeduri, kien perċentaġġ ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%). Illi għalhekk l-valur lokatizzju tal-fond fil-perjodu 1998 sas-sena 2020 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1998 – 1999: erbat elef, erba' mija u sitt Ewro (€4,406)
- 2000 – 2004: erbatax -il elf, tliet mija u ħamsa u disgħin Ewro (€14,395)
- 2005 – 2009: tmintax -il elf, tmien mija u ħmistax -il Ewro (€18,815)
- 2010 – 2014: erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u disgħin Ewro (€24,590)
- 2015 – 2019: tnejn u tletin elf, mija u ħamsa u tletin Ewro (€32,135)
- 2020 : erbat elef u mitejn Ewro (€4,200)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1998 sas-sena 2020, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera globali fis-somma ta' tmineja u disgħin elf, ħames mija u wieħed u erbgħin Ewro (€98,541).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħamsin elf, tliet mija u ħdax – il Ewro u tmenin ċenteżmu (€50,311.80)[36], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun **ta' erbat elef, tmien mija u wieħed u sebgħin Ewro (€4,871)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **elfejn u hames mitt Ewro (€2,500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€98,541 - €29,562 (30% għall-interess ġenerali) = €68,979

€68,979 - €13,796 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €55,183

€55,183 - €50,312 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €4,871

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

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

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimata Nawal Hazzouri ma tistax tibqa` tibbaza l-okkupazzjoni tagħha tal-fond 'Vella Flats', Flat 1, St Margaret Street, San Ġwann, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[36] Il-Qorti qed tistrieħ fuq l-affidavit ta' Raymond Vella (a fol 35) parti minnu sostenut bid-dokumenti annessi a fol 38 et seq.

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

5. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **erbat' elef, tmien mija u wieħed u sebgħin Ewro (€4,871)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **elfejn u hames mitt Euro (€2,500)**.

6. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebat' elef, tlett mija u wieħed u sebgħin Ewro (€7,371)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur