QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 7

Rikors Numru:- 352/2021 JVC

Mary Rose Vella Haber (I.D. 332152M) u
Michael Vella Haber (I.D. 387551M)

vs

Avukat tal-Istat; u

Victor George Difesa (I.D. 162444M) u martu Josephine Mary magħrufa bħala Joyce Difesa (I.D. 285144M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Mary Rose Vella Haber et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

'Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawza

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru tnejn u erbgħin (42), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola.

2. Illi missier l-esponenti, Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tat-28 ta' Jannar, 1970, akkwista l-art li fuqha bena l-blokka appartamenti bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola.

3. Illi permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tas-6 t'April, 1988, missier l-esponenti ttrasferixxa l-proprjeta' lill-esponenti, b'mod li din saret il-proprjeta' esklussiva tal-esponenti (**Dok. VH 1)**

4. Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimati Victor George Difesa u martu Josephine Mary magħrufa bħala Joyce Difesa, għexieren ta' snin ilu.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

5. Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa fl-ammont ta' tlett mija disgħa u disgħin Euro u erbgħa u tmenin ċentezmu (€399.84) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi

zmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispozizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bazi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022.

7. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tal-esponenti Mary Rose Vella Haber qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rrizorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

9. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

10. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid esponenti u dak tal-inkwilini intimati.

11. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimati ser ikollhom dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jisselfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

12. Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandhiex speranza reali li (i) qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew tipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjitha.

13. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawza tagħha ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwizizzjoni li kienet viġenti fiz-zmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.

14. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

15. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

16. Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħawx

jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.

17. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

> *"L-atturi ma jistgħux jezerċitaw id-dritt ta' uzu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiziku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiziku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bzonn id-dar għall-uzu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini****."*

18. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qiegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiz *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy*, u *Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

19. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-propjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' uzu tal-propjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others vs Austria*; *Hutten-Czapska vs Poland*; *Anthony Aquilina vs Malta* u *Bittó and Others vs Slovakia*.

20. Illi b'hekk l-esponenti iħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadom effettivament qed jiġi miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

21. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li tintavola il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu lezi għal diversi snin.

22. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Mary Rose Vella Haber (**Dok. VH2).**

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal

dawk kollha li jistgħu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati Victor George Difesa u martu Josephine sive Joyce Difesa tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn, u għal kull bon fini, skont **ir-regola 2 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-ordni (Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 tal-Liġijiet ta' Malta)**, għal proċeduri bħal dawk odjerni ma hemmx il-ħtieġa li r-rikors promotur ikun wieħed ġuramentat;

2. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jrid jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi r-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema huwa dawk l-artikolu tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li allegatament qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti irid jiġi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar mill-awturi tar-rikorrenti wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. F'dan ir-rigward, permezz tat-trasferiment tal-1988, ir-rikorrenti daħlu fiz-zarbun tal-awturi tagħhom fit-titolu tal-proprjeta` u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

7. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jsemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn zmien għal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*;

8. Illi f'kull kaz, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-

proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mnezza' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġizlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bazi raġjonevoli – li zġur mhux il-kaz;

10. illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja – kif anke jirrikonoxxu r-rikorrenti stess - u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

11. Illi jsegwi għalhekk li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiz in ġenerali;

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew saħansitra bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-mizuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li

l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

15. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi mizjuda għall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaz-zieda fil-kera. Tali zieda zzomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-kaz odjern. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

16. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda kaz tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-*rilokazzjoni perpetwa* lanjata mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom illum hemm rimedju għaliha. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu

jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

17. Illi fir-rigward tat-tieni, it-tielet, r-raba' talba, jiġi eċċepit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistgħux jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

18. 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-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ta' Victor George Difesa et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, ghandu jinghad, illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali, ghandu qabel xejn, jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jezisti ai termini ta’ l-emendi introdotti permezz ta’ l-Att XXIV tal-2021.

3. Illi fit-tielet lok ghandu jinghad, illi fil-kas odjern, ma huwa minnu xejn kif premess mir-rikorrenti fil-premessa numru hmistax (15) tar-rikors promotur taghhom, illi huma, jew l-antekawza taghhom qatt ma kienu taw il-kunsens hieles taghhom sabiex il-fond mertu tal-kawza jinkera, u dan skont huma, tenut kont tal-ligi tar-rekwizizzjoni li kienet vigenti fiz-zmien li l-fond kien inkera, u dan peress illi fil-fatt, kien missier ir-rikorrenti u cioe Lawrence Darmanin illi kera l-fond lill-esponenti u dan fis-sena elf disa’ mija u tlieta u sebghin (1973), u dan ghamlu bil-kunsens hieles u liberu tieghu, u anki ftiehem ir-rata tal-kera ma’ l-esponenti skont dak illi xtaq hu dik il-habta, u dak li hass li kien xieraq dak iz-zmien, u cioe fir-rata ta' tlett mija u disa' u erbghin Ewro u erbghin centezmi (€349.40) fis-sena, u cioe mija u hamsin liri maltin (Lm150.00) fis-sena, u ma kien bl-ebda mod imxekkel minn xi ligi vigenti dak iz-zmien.

4. Illi fir-raba' lok, l-imsemmi Lawrence Darmanin, kien ben konxju tal-fatt, illi fis-sena elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973) permezz tar-regim legali li kien jirregola il-kirjiet residenzjali ta' dak iz-zmien gia kien japplika il-principju ta' "kera xierqa” u li issa is-successuri fit-titolu tieghu qeghdin jillamentaw minnu.

5. Illi fil-hames lok, l-esponenti dejjem imxew skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi, tejbu u sahansitra zammew il-fond

fi stat tajjeb, anzi ghamlu fih diversi benefikati, rikonoxxuti ukoll mir-rikorrenti, sewwew ukoll il-hsarat illi sehhew fil-fond sovrastanti u li huwa propjeta tar-rikorrenti wkoll, u li l-istess rikorrenti irrifjutat illi ssewwi, jew tirrifondi, liema hsarat kienu qed jikkagunaw danni, u hallew anke fi stat hazin il-fond mikri lill-esponenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kera, jew il-ligi, dejjem hallsu fil-hin il-kera, u ghalhekk ma ghandhom jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma ghandhomx jigu ikkundannati la responsabbli ghad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni.

6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi, u ghalhekk ma ghandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u ghalhekk ma ghandhom bl-ebda mod jigu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli ghal xi danni, jew responsabbli illi jhallsu xi kumpens in linea ta' danni.

7. Illi fis-seba' lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, illi ghandhom sebgha u sebghin (77) sena kull wiehed, joqghodu fih wahedhom

8. Illi fit-tmien lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jigu dikjarati responsabbli ghal xi danni, u lanqas ikkundannati ihallsu ebda kumpens, u lanqas ma ghandhom isofri ebda spejjez kif mitlub fir-rikors promutur.

9. Illi fid-disa' lok, jirrizulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien inghataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jibdew jircievu kera annwali li tista' tlahhaq ghal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fic-cirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jigu nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inholoq bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u ghalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, giet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

10. Illi ghalhekk l-esponenti m'ghandhom isofru ebda spejjez.

11. Salv, risposti ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, affidavit ulterjuri, xhud, kuntratt, rapport, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Lulju, 2021 Dr Ruth Scott talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 42, Apartment 1, Gloria Flats fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola mis-sena 1987 u kull hames snin sal-21 ta' Mejju, 2021 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata kif suespost;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Ottubru, 2021;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet fit-termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Vella Haber jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 42, appartament numru 1, formanti parti mill-blokk appartamenti maghrufa bl-isem 'Gloria Flats', fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola. Jispjegaw li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien inkera originarjament minn missier ir-rikorrenti Mary Rose Vella Haber, Lawrence Darmanin lill-intimati Victor George u martu Josephine Mary konjugi Difesa ghexieren ta' snin qabel. Isostnu li l-valur lokatizzju fis-suq huwa ferm aktar minn dak li jircievu u li gie stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbuta mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu, 1914 liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jsostnu ulterjoment li bl-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera tal-fond in kwistjoni tigi awmentata kull tliet snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili ghab-bazi tal-Indici tal-Inflazzjoni. Jippremettu wkoll li qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 kien japplika l-principju ta' 'kera xierqa' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera tad-Djar, Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kera a tenur tal-Kap. 69 ma setghet qatt teccedi dak stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69. Ir-rikorrenti jzidu li b'dan il-mod qeghdin jigu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma huma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb l-valur lokatizzju reali tal-istess fond. Ikomplu jsostnu li tali privazzjoni

tal-proprjeta' tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet vigenti qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati konjugi Difesa bil-konsegwenza li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti ai termini tal-Artikolu 41 u finalment li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi da parti taghhom l-intimati Victor George u Josephine Mary konjugi Difesa fl-ewwel lok eccepew illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Fit-tieni lok eccepew illi qabel wiehed jistitwixxi procedura kostituzzjonali ghandu jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju jezisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021. Fit-tielet lok b'referenza ghal dak li nghad fil-15-il premessa, eccepew illi m'huwiex minnu li huma jew l-antekawza taghhom qatt ma taw il-kunsens hieles sabiex il-fond mertu tal-kawza jinkera, u dan tenut kont tal-ligi tar-rekwizizzjoni li kienet vigenti fiz-zmien li l-

fond inkera u dan peress li filfatt kien missier ir-rikorrenti u cioe' Lawrence Darmanin li kera l-fond lilhom u dan fis-sena 1973 u dan ghamlu bil-kunsens hieles u liberu tieghu u anke ftiehem l-ammont tal-kera mal-intimati skont kif xtaq u dak li hass u ma kien bl-ebda mod imxekkel minn xi ligi vigenti dak iz-zmien. Fir-raba' lok eccepew illi l-imsemmi Lawrence Darmanin kien ben konxju tar-regim legali li kien jirregola l-kirjiet residenzjali dak iz-zmien u li kien japplika l-principju ta' 'kera xierqa' u li issa s-successuri tieghu qeghdin jilmentaw minnha. Fil-hames lok jghidu li huma dejjem imxew skont id-disposizzjonijiet tal-ligi, tejjbu u sahansitra zammew il-fond fi stat tajjeb u ghamlu diversi benefikati rikonoxxuti mir-rikorrenti nfushom, kif ukoll sewwew hsarat illi sehhew fil-fond sovrastanti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kera jew il-ligi, dejjem hallsu fil-hin u ghalhekk m'ghandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u m'ghandhomx jigu kkundannati la meqjusa responsabbli ghad-danni u lanqas sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni. L-intimati fis-sitt lok eccepew illi huma jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi u ghalhekk m'ghandhom isofru l-ebda konsegwenza u m'ghandhom bl-ebda mod jigu kkundannati. Fis-seba' lok eccepew illi dan il-fond huwa r-residenza unika taghhom, illi ghandhom 77 sena kull wiehed u joqghodu fih. Fit-tmien lok eccepew illi kif ben saput huma m'ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza m'ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fid-disa' lok, jirrizulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien inghataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jibdew jircievu kera annwali li tista' tlahhaq ghal mhux aktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti li l-kirja ma tistax tipperdura wara li jigu nieqsa huma u bl-istess emendi nholoq bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin u ghalhekk l-ilme nti tar-rikorrenti gew

newtralizzati bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi. Finalment eccepew illi huma ma ghandhom isofru ebda spejjez.

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa li qabel xejn, skont ir-regola 2 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u l-Bon-ordni (LS12.09), ghal proceduri bhal dawk odjerni m'hemmx il-htiega li r-rikors promotur ikun wiehed guramentat. Ikompli jeccepixxi li sabiex tissokta din l-azzjoni r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ikompli jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw liema huma l-artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li allegatament qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din il-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore llum il-gurnata u ghalhekk fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. Fil-mertu l-Avukat tal-Istat jopponi t-talbiet u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u ghaldaqstant it-talbiet ghandhom jigu michuda. Isostni li jekk il-kuntratt ta' kera sar mill-awturi tar-rikorrenti wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Permezz tat-trasferiment tal-1988, ir-rikorrenti dahlu fiz-zarbun tal-awturi taghhom fit-titolu tal-proprjeta' u allura huma marbuta b'dak li ghamlu huma daqs li kieku sar minnhom. B'referenza ghal Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li dan mhux applikabbli ghaliex il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi vigenti qabel l-1962 jinsab protett

u mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. In oltre b'referenza ghal Artikolu 37 jeccepixxi wkoll li l-invokazzjoni tieghu huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed jista jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta', pero' hawnhekk m'huwiex il-kaz peress li r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-gid in kwistjoni. Illi sa fejn l-ilment huwa dirett kontra l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesa hafna. Ghalhekk jinsisti li huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrana, kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. L-Avukat tal-Istat jirrileva li bl-emendi li saru lill-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja – kif anke jirrikonoxxu r-rikorrenti nfushom u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom specjalment l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Jeccepixxi wkoll li jekk ir-rikorrenti jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikoli tal-Kapitolu 69 jew tal-Att X tal-2009 jew sahansitra l-izgumbrament tal-okkupanti. Dan jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizura biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti. Illi dwar l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009 jinghad li dawn dahlu fis-sehh wara

konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan jinghad ghaliex huwa evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha koncernati. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li mal-promulgazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-2% fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh ta' dar ta' abitazzjoni. Ir-rikorrenti jistghu jitolbu wkoll li jiehdu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja jekk jintwera li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat. B'hekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw izjed dwar il-kirja in kwistjoni ma tistax toghla. Konsegwentament jeccepixxi li kemm-il darba din il-Qorti jidrilha li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti m'ghandiex fl-ebda kaz tghaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 ghaliex ir-rilokazzjoni perpetwa lanjata mir-rikorrenti fl-ewwel talba taghhom illum hemm rimedju ghaliha. Ghall-istess raguni l-Qorti m'ghandhiex tghaddi sabiex tiddikjara l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala null u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas m'ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux aktar jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat dwar it-tieni, it-tielet, u r-raba' talba eccepixxa li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-ligi Maltija. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi r-rikorrenti fl-atti ressqu diversi provdi li jistabbilixxu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 42, appartament numru 1, formanti parti mill-blokk appartamenti maghrufa bl-isem 'Gloria Flats', fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola. Difatti tressaq il-kuntratt t'akkwist taghha minghand il-mejjet missierha Lawrence Darmanin datat 6 ta' April, 1988 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (ara kuntratt a fol. 6 et seq tal-process). Il-Qorti tirrileva li dan il-kuntratt juri biss lir-rikorrenti Mary Rose Vella Haber bhala kompratrici u mhux lir-rikorrenti l-iehor ghalkemm fl-affidavit taghha hija ssostni li l-proprjeta' hija taz-zewg rikorrenti u nxtrat miz-zewg rikorrenti.

Jirrizulta li l-mejjet Lawrence Darmanin kien akkwista originarjament porzjon art fejn fuqha sussegwentament kien bena blokka appartamenti bl-isem ta' 'Gloria Flats' fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Jannar, 1970 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Agius. L-appartament mertu tal-kawza odjerna jifforma parti minn dik il-blokka ta' appartamenti 'Gloria Flats'.

Jirrizulta li Lawrence Darmanin fis-sena 1973 kien kera dan l-appartament lill-intimati Difesa minghajr kitba u l-intimati baqghu jghixu fl-istess appartament bhala r-residenza taghhom ghal dawn is-snin kollha ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

Ir-rikorrenti Mary Rose Vella Haber et nhar il-21 ta' Mejju, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talbu li jigi dikjarat u deciz li bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-

Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera li qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati qed issehh vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti konsistenti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti u ghalhekk li din il-Qorti ghandha tillikwida l-istess kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-14 ta' Lulju, 2021 a fol. 24 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 42, appartament numru 1, formanti parti mill-blokk appartamenti maghrufa bl-isem 'Gloria Flats', fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola mis-sena 1987 u kull hames snin sal-21 ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-4 ta' Ottubru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-16 ta' Novembru, 2021 (esebit a fol. 26 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha bdiet billi tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, permessi u potenzjal u sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet numru ta' kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-appartament u l-pozizzjoni tieghu li jaghti ghal fuq triq traffikuza

mmens. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU
		ANNWALI €
1987	1992	€560.00
1993	1998	€750.00
1999	2004	€1,600.00
2005	2010	€2,200.00
2011	2016	€3,300.00
2017	2021	€4,600.00

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku kif ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-Ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:</u>

Illi bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat jissenjala li skont ir-regola 2 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u l-Bon-ordni (LS 12.09 tal-Ligijiet ta' Malta) ghal proceduri bhal dawn odjerni m'hemmx il-htiega li r-rikors promotur ikun wiehed guramentat.

Illi l-Qorti tinnota li fil-fatt ir-rikorrenti Vella Haber intavolaw ir-rikors promotur bhala wiehed guramentat meta ma kienx hemm il-bzonn li jsir hekk. Madanakollu l-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li l-Ligi tiddikjara li m'hemmx ghalfejn rikors ikun wiehed guramentat, il-fatt li jsir guramentat ma jinvalidax ir-rikors pjuttost aktar jikkonvalidah billi huwa wiehed guramentat. Mhux

l-istess li kieku kien bil-kontra. Ghaldaqstant din il-Qorti tqis din l-eccezzjoni bhala wahda superfluwa u ser tichad l-istess ghal dawn ir-ragunijiet.

<u>It-Tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – Prova tat-titolu fuq il-fond u prova li l-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

<u>Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'

Hekk ukoll inghad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il-quddiem taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Jigi nnutat li ghalkemm ir-rikorrenti fil-premessi jnizzlu li z-zewg rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza, effettivament mill-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' April, 1988 (fol. 6 et seq) jirrizulta li l-fond huwa unikament tar-rikorrenti Mary Rose Vella Haber. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sidien.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta):</u>

Fir-rigward it-tieni parti ta' din l-eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti jridu jgibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Qorti rat li l-intimati konjugi Difesa fis-sitt eccezzjoni taghhom jeccepixxu li huma jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi:

‘6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi, u ghalhekk ma ghandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u ghalhekk ma ghandhom bl-ebda mod jigu kkundannati responsabbli ta’ xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli ghal xi danni, jew responsabbli illi jhallsu xi kumpens in linea ta’ danni.’.

L-intimati konjugi Difesa kkonfermaw ukoll fl-affidavit taghhom li l-kirja ilha tezisti mis-sena 1973. Infatti Victor George Difesa a fol. 48 et seq tal-process xehed illi:

‘Jien fil-fatt dhalt noqghod gol-fond Flat numru 1, 42, ‘Gloria Flats’, Vjal Sir Paul Boffa, Paola, flimkien ma’ marti Josephine, ftit wara li konna zzewwigna, u cioe’ ftit wara it-28 ta’ Settembru 1974. Pero, ghandi nghid illi dan il-fond konna krejnieh madwar sena qabel u cioe fis-sena 1973 sabiex nirragawh ftit qabel ma nizzewgu u mmorru fih. Il-kera dak iz-zmien kienet Lm150.’.

Da parti taghha r-rikorrenti Mary Rose Vella Haber fl-affidavit taghha a fol. 9 et seq tal-process tispjega li l-fond ilu mikri lill-konjugi Difesa ghexieren ta’ snin u dan b’kera mizera meta mqabbla mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq hieles. Tixhed:

‘4. Illi l-fond in kwistjoni inkera lil Victor George Difesa u lill-martu Josephine Mary sive Joyce Difesa, originarjament ghexieren ta’ snin ilu.

5. Illi l-kera li l-konjugi Difesa qed ihallsu huwa fl-ammont ta’ tlett mija disgha u disghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€399.84) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-

disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispozizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.'.

Illi kif irrizulta fil-paragrafi precedenti, il-ftehim lokatizzju sar fl-1973 u cioe' wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht dawn il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-Qorti m'ghandiex dubju mill-kirja u li din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini stante li l-kirja saret qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-Tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – dikjarazzjoni dwar liema huma dawk l-artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li allegatament jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:</u>

Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jiddikjaraw liema huma dawk l-artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li allegatament qeghdin jilledu id-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi l-Qorti tinnota li fl-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati konjugi Difesa. Imbaghad fil-premessi precizament fil-

premessa bin-numru 7 jindikaw unikament l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 69 fir-rigward il-kumpens ta' kera dovut. Illi l-Qorti hi tal-fehma li billi r-rikorrenti ma ndikawx bi precizazzjoni l-artikoli tal-Kapitolu 69 li minnhom qeghdin jilmentaw m'ghandhomx jigu sanzjonati bic-cahda tat-talbiet taghhom. Pjuttost il-Qorti fehmet li r-rikorrenti uzaw il-kliem generiku sabiex ikun inkluz kull artikolu u ma jkun eskluz xejn minnhom li jippermetti li ssir rilokazzjoni indefinita. Illi din il-Qorti kellha numru ta' kawzi simili minn fejn jigi nnutat li qatt ma gew indikati l-artikoli b'mod specifiku u llum il-gurnata wara numru ta' kawza simili huwa sewwa maghruf liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>It-Tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Difesa – ezawriment tar-rimedji ordinarji kollha u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – irid jittiehed in kunsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Difesa jeccepixxu li qabel ma wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali, ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju jezisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021.

L-Avukat tal-Istat da parti tieghu fir-raba' eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma' l-Qorti tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u cioe' fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Illi l-Qorti tirrileva li l-Att li ghalih qed ssir referenza mill-intimati dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur ma setghu jaghmlu uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh u cioe' qabel l-2021. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>Is-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fis-seba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli ghaliex il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

> (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 minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu

xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

'...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*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti

diversament preseduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

---

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

> '[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.'

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> '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 aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii 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 gust, 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 l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet

nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1993 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' seba' mija u hamsin Ewro (€750). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbat elef u sitt mitt Euro (€4,600) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' tlett mija disgha u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€399.84) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti

bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "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 iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jitolbu rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali u ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru 17 tal-Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti Vella Haber il-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... 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.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

‘13. Imbagħad f’sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021, intqal:

> *“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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena		Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
			172 fl-1964	
1/07/1981	-	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90

30/06/1996			
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Difesa kienu ilhom igawdu l-fond sebgha u erbghin (47) sena. Jirrizulta li l-intimati konjugi Difesa ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tallum.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Mary Rose Vella Haber saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza mat-trasferiment li missierha Lawrence Darmanin kien ghamel lilha b'kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' April, 1988 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (a fol. 6 et seq tal-process).

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1988 sa Mejju 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' sebghin elf mitejn u sittax-il Ewro u sebgha u sittin centezmu (€70,216.67). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Difesa kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' mija u hamsin (Lm 150) tal-

munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) u sussegwentament bl-awment bdew ihallsu tlett mija disgha u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€399.84). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallsu s-somma cirka ta' tnax-il elf mitejn sebgha u erbghin Ewro u centezmu (€12,247.01).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati f'din id-decizjoni u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1988 sa Mejju tas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal sebghin elf mitejn u sittax-il Ewro u sebgha u sittin centezmu (€70,216.67).

Il-kera percepita mis-sena 1988 sa Mejju tas-sena 2021 qed tigi kalkolata fis-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) fis-sena sas-sena 2012, fis-somma ta' tlett mija sebgha u tmenin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€387.44) fis-sena mis-sena 2013 sas-sena 2019 u fis-somma ta' tlett mija disgha u disghin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€399.84) fis-sena 2020 sal-2021 ghas-somma komplessiva ta' tnax-il elf mitejn sebgha u erbghin Ewro u centezmu (€12,247.01).

€ 70,216.67 - €12,247.01 = € 57,969.66

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 57,969.66 – 35%=€ 37,680.28 – 20% = € 30,144.22.

Ammont ta' kumpens: tletin elf mija erbgha u erbghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€ 30,144.22).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli;

2. Tilqa' s-sbatax-il eccezzjoni tal-Istat dwar l-inapplikabilita' tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati minn l-Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Difesa sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-

Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati Victor George Difesa u martu Josephine sive Joyce Difesa tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Gloria Flats", Vjal Sir Paul Boffa, Paola, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u tichadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni filwaqt li tichadha limitatament biss fejn jissemma' li dan qed isir ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tlieta u tletin elf, mija erbgha u erbghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€33,144.22) rapprezentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji ai termini tal-liġi filwaqt li tichadha limitatament biss fejn jissemma li dan huwa wkoll ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini

tal-liġi izda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez kollha, nkluz tal-intimati konjugi Difesa, ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Lulju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju, 2022