# FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

# SEDE KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLEF

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

**Illum it-Tnejn, 21 ta' Novembru, 2022**

**Kawża Nru. 3**

**Rik. Nru. 355/2021 ISB**

**Isabelle Darmanin Godano (I.D. 997150M)**

**Vs**

**Avukat tal-Istat**

**Lawrence Gellel (I.D. 679460M) u martu Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel (I.D. 677259M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' Isabelle Darmanin Godano tal-21 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

*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 Lawrence Gellel u Maria Rosaria sive Mary Rose Gellel tal-fond bin-numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, 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 jirriżultaw 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.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, 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 "Fabio", Triq id-Dgħajjes, 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. IG 1)***

4. *Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimati Lawrence Gellel u martu Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel, għexieren ta' snin ilu.*

5. *Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa fl-ammont ta' erba' mija tnejn u disghin Euro (€492) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet 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'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili,*

*Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi 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 Trażżan 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 żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tagħha qabilha 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 teżisti 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 jibqghu 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-antekawża tagħha ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.*

14. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġiet u effettivament għadha qed tiġi pprivata mit-tgawdija tal-propjetà tagħha, mingħajr mhu qed tingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed tipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

15. *Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni 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'għandha rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan*

*peress li hija ma tistgħax tawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.*

17. *Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża 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 jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku 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 fiżiku 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 bżonn id-dar għall-użu 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 qiegħda ssofri minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż 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' użu 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 tħoss li fir-rigward tagħha inkisru u għadu 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 tiġi mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħha, mingħajr ma tingħata kumpens ġust u ekwu għal dan.*

21. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellhiex triq oħra għajr li tintavola il-proċeduri odjerni sabiex tissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tagħha li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

22. *Illi l-esponenti tiddikjaraw li hija taf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti (****Dok. IG2).***

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur, inkluz mill-affidavit tar-rikorrenti (fol 6 sa 10);

Rat id-digriet tagħha li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Lulju 2021 fil-11:00a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-intimati **Lawrence Gellel u Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel** intavolata fid-9 ta' Ġunju 2021 (fol 14) li permezz tagħha eċċeppew:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrent kif dedotti u dan billi huma m' għandhomx jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħda tadopera minn proċedura straordinarja bħal ma hija proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex tħares d-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera;*

3. *Illi jispetta lir-rikorrenti li ġġib prova ċara tat-titolu sħiħ li hija għanda fuq il-fond 24, Flat 1, Fabio, Triq id-Dgħajjes, Paola;*

4. *Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti aġixxew ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li huma dejjem ħalsu l-ammont tal-kirja kif mitlub, liema ammont tal-kirja huwa ogħla mill-minimu stabbilit fil-liġi u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, missier ir-rikorrenti ta din il-propjeta' fuq titolu ta' kera lill-intimati b' mod liberu mingħajr ma ġie imġiegħel minn ħadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli u li diġa kien applikabbli dak iż-żmien;*

6. *Illi matul iż-żminijiet l-esponenti wettqu numru ta' benefikati u xogħlijiet fil-fond in kwistjoni u dan mingħajr ma talbu xi forma ta' kumpens mir-rikorrenti;*

7. *Illi l-kera li jħallsu l-esponenti hija ogħla mill-minimu stabbilit fil-liġi;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati dejjem aċċertaw li jħallsu l-kera dovuta bil-modalita' maqbula u mitluba u fl-ebda mument ir-rikorrenti ma talbet xi żieda jew awment fil-pagament tal-kera u għalhekk, dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

9. *Illi di piu', ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera mingħand l-esponenti mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;*

10. *Illi f' kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m' għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistawx jiġu kkastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-istat.*

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat ta' l-Istat** intavolata fil-11 ta' Ġunju 2021 (fol 17) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in vena preliminarji ir-rikorrent jrid jġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta' 24, Fabio, appartament 1, Triq id-Dgħajjes, Paola;*

2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li skontha qiegħdin jiksrula id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-propjetà imsemmija;*

3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont l-**ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' 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 proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żġur mhux il-każ;*

6. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi m'hijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

7. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-*

*aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

8. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ 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-miżuri 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";*

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-****Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009*** *jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

10. *Illi rigward l-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 fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

11. *Illi magħdud ma dan, fl-1 ta' Ġunju 2021 l-****Att XXIV tal-2021*** *introduċa l-****artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-****artikolu 4A*** *japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-****artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *u introduċa l-possibilita għas-sidien biex jitfħu*

*proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta'abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-Bord huwa obbligat jwettaq test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord tkun ikkunsidrat ċertu provi u sottomissijonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejt żmien ta-sentejn sabiex jjivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perjodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre it-2% tal valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għadaqstant taħt il-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat bl-***Att XXIV tal-2021*** *ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju fil-liġi;*

12. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex raġun iqajmu l-***artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem****, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-***artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta*** *u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-***artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;***

13. *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 qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

14. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2021 (fol 23) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 3 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti intavolat fl-4 ta' Ottubru 2021 u mahluf fil-15 ta' Novembru 2021 (fol 27 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2021, id-difensur tar-rikorrenti ppreżentat nota (fol 29) b'affidavit ulterjuri tal-istess rikorrenti (Dok IDGX, fol 30 sa 31).

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Frar, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat iddikjaraw li, salv għall-eżami tar-rapport peritali m'għandhomx aktar provi xi jressqu għall-patroċinati tagħhom.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, id-difensur tal-intimati konjuġi Gellel ippreżenta nota (fol 34) b'affidavit ta' Lawrence Gellel b'dokumenti annessi (fol 35 sa fol 50) li fl-istess udjenza xehed in kontro-eżami.

Rat ukoll fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet kollha li qedgħin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku u li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Lulju 2022 il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

**Ikkunsidrat:**

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Isabelle Darmanin Godano,** spjegat fl-affidavit tagħha u ppreżentat numru ta' dokumenti relattivi, il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-propjeta\` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola li oriġinarjament kien jappartjeni lill-missierha Lawrence Darmanin.

Tispjega li Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Agius tat-28 ta' Jannar 1970 akkwista l-art li fuqha bena l-blokka appartamenti li l-propjeta\` in kwistjoni tifforma parti minnu. Tispjega li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tas-6 t'April 1988, missier ir-rikorrenti ttrasferixxa l-propjeta lilha.

**Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati f'dawn il-proceduri din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja\` unika tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjas, Paola.**

Illi r-rikorrenti **Isabella Darmanin Godano** fl-istess affidavit tispjega li l-propjeta\` in kwistjoni ilha mikrija lill-intimati konjuġi Gellel għal għexieren ta' snin bil-kera fil-preżent ta' erba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€492) fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Issostni li hi flimkien mal-ġenituri qabilha ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta\` tagħha, mingħajr speranza reali li ser tieħu lura pussess tal-fond u mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.

Tgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħha u li hi, flimkien mal-ġenituri tagħha qabilha soffriet danni kbar minħabba din il-leżjoni.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Lawrence Gellel** jgħid li ilu jgħix fil-fond fond numru erbgħa u għoxrin (24), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjas, Paola sa mill-1985 flimkien ma martu Mary Rose Gellel. Jispjega li l-post kienu ħaduh bil-kondizzjoni li jirranġawh u b'hekk hu u martu għamlu diversi xogħolijiet fih bħal madum ġdid, xogholijiet fil-bitħa, aluminium, tibdil tal-kamra tal-banju, tibjid u oħrajn. Tul is-snin dejjem wettqu x-xogħlijiet li kien hemm bżonn minn flushom u bil-kunsens tas-sidien.

Jispjega li dak iż-żmien kienu jħallsu l-kera ta' mija u erbgħa u tmenin Liri Maltin (Lm 184) fis-sena u llum iħallsu l-ammont ta' erba' mija u tnejn u disgħin Ewro fis-sena (€492). Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kopji tal-kotba tal-kera esebiti li jkopru mis-sena 1985 sas-sena 2022.

Jgħid li qatt ma kellu problemi mas-sidien tal-fond li dejjem aċċettaw il-kera. Jispjega li qatt ma ntalab iħallas kera għola mis-sidien.

Jispjega li la hu u lanqas martu m'għandhom propjeta` oħra li tista tintuża bħala residenza u lanqas m'għandhom flus biex jixtru propjeta alternattiva.

Jispjega li qatt ma ntalbu joħorġu mill-post u qatt ma ġew intavolati proċeduri oħrajn fil-konfront tagħhom.

Mistoqsi in kontro-eżami sabiex jikkwantifika kemm nefaq f'manutensjoni tal-fond tul is-snin jgħid li huwa impossibli li żżomm rendikont ta' kollox iżda jqis li f'sitta u tletin (36) sena jammontaw għal eluf ta' Ewro.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi l-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport ippreżentat fil-15 ta' Novembru 2021 (fol 27 et seq), irrelatat li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' tliet snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

| | | |
|---|---|---|
| 1987 sa 1990 | €580 fis-sena | €2,320 ta' erba' snin |
| 1991 sa 1994 | €650 fis-sena | €2,600 ta' erba' snin |
| 1995 sa 1998 | €850 fis-sena | €3,400 ta' erba' snin |
| 1999 sa 2002 | €1200 fis-sena | €4,800 ta' erba' snin |
| 2003 sa 2006 | €1,800 fis-sena | €7,200 ta' erba' snin |
| 2007 sa 2010 | €2,400 fis-sena | €9,600 ta' erba' snin |
| 2011 sa 2014 | €3,000 fis-sena | €12,000 ta' erba' snin |
| 2015 sa 2018 | €3,650 fis-sena | €14,600 ta' erba' snin |

2019 sa 2021 €4,800 fis-sena €14,400 ta' tliet snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħin elf, disa' mija u għoxrin Ewro (€70,920) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, 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 tal-Perit kif magħmula fir-rapport tagħha.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

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

**Ir-rikorrenti** fis-sottomissjonijiet tagħha issostni li l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għixien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzonata bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini joħolqu piż sproporzjonat u eċċessiv li jwassal għal-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Tgħid b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Broniowski vs Poland**, li għalkemm l-istat għandu diskrezzjoni wiesa biex jassigura abitazzjoni diċenti, dan m'għandux isir a skapitu tas-sid tal-propjeta` li qed ikun soġġett għal *disproportionate burden.*

Issostni b'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea **Hutten-Czapska vs Poland** u **Amato Gauci vs Malta** li sabiex interferenza mill-istat ma tikkostitwixxix leżjoni tad-drittijiet fundamentali jeħtieġ li tkun leġittima fl-interess ġenerali u proporzjonata. Tgħid li għalkemm il-liġi viġenti tal-kera huma leġittimi u għandhom għan soċjali, huma jfallu t-test tal-proporzjonalita`. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Portanier vs Malta** isostnu li l-mezzi tal-inkwilini m'għandhomx jittieħdu in kunsiderazzjoni għat-teħid tal-propjeta tal-individwu u dana stante li l-piż għandu jinġarr mill-istat.

Issostni li in vista li l-vjolazzjoni ilha għaddejha snin u li l-Att XXIV tal-2021 japplika biss b'effett minn Ġunju 2021, dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni mhix adegwata iżda r-rikorrenti għandha tingħata kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1] tinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li r-rikorrenti saret sid tal-propjeta. Isostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs Avukat tal-Istat et** illi il-ksur tad-drittijiet tal-esponenti għandu jiġi kkalkolat b'effett mit-30 t'April 1987.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchi et v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta'

[1] Kif ukoll Maria Concetta Camilleri et vs Avukat tal-Istat deċiża fl-24 ta' Frar 2022

Marzu 2018 u tenut kont ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkat fin-nota tagħha fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, issostni li l-kumpens dovut lilha m'għandux ikun inqas minn sebgħa u għoxrin elf seba' mija tlieta u disgħin Ewro u tmienja u disgħin ċenteżmu (€27,793.98), oltre` d-danni morali.

Tgħid li oltre mid-danni, l-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-ħlas effettiv.

Fir-rigward tad-danni morali b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat**[2] et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, tgħid li dan għandu jkun fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, issostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

Issostni li din il-Qorti għandha tagħti rimedju ulterjuri li jikkonsisti f'ordni li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Gellel ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-liġijiet viġenti.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

### Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naha tagħhom l-intimati **Lawrence u Mary Rose Gellel** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntradittturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[3] isostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandhux ikun ta' dannu għall-intimati Mallia u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

B'referenza għall-kawża fl-ismijiet **Joseph Brownrigg u Gemma Brownrigg vs Maria Caruana u l-Avukat tal-Istat**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 2021 isostnu li huma m'għandhomx ibgħatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri iżda huwa l-istat li għandu jsoffri dawn.

B'referenza għas-sottomissjoni tar-rikorrenti fejn intalab li l-Qorti għandha tagħti rimedju ulterjuri li jikkonsisti f'ordni li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Gellel ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-liġijiet viġenti, isostnu li la darba talba speċifika f'dan is-sens ma saritx mir-rikorrenti fir-

---

[2] Kif ukoll Wismayer Holdings Limited vs Avukat tal-Istat

[3] **Buttigieg vs Mizzi** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 1989, **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

rikors promotur, din il-Qorti m'għandhiex tieħu in konjizzjoni ta' din is-sottomissjoni fid-deċiżjoni tagħha.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Minn naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti huwa sodisfatt li r-rikorrenti akkwistat il-fond permezz tal-kuntratt tas-6 t'April 1988 u għalhekk mhux ser jinsisti dwar l-istess eċċezzjoni.

Dwar l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Artikolu 37, jitkellem biss dwar teħid forzuz tal-proprjeta` li mhux l-każ f'dawn s-sitwazzjonijiet, u ssir referenza għal numru ta' deċiżjonijiet[4].

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinstab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista` jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropeja li l-Istat huwa fil-liberta` li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta` għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-propjeta` fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Gellel ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit, isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm -il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Rigward il-kumpens li qiegħda titlob ir-rikorrenti, b'referenza għad-deċiżżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** jissottometti li dan għandu jiġi kkalkulat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti xtrat il-fond mingħand missierha u ċioe` s-6 t'April 1988. Oltre` minn hekk isostni li s-sentenza **Cauchi vs Malta** m'għandix tittieħed bħala formola li tapplika dejjem bl-istess mod għal

[4] **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)

kwalunkwe kawza u l-Qorti għandha tqis il-fattispeci tal-każ partikolari. Isostni wkoll li ma jaqbilx kompletament mas-sottomissjoni rikorrenti li d-danni morali għandu jammonta għas-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li kien hemm leżjoni u dana stante partikolarment għal fatt li għal snin sħaħ ir-rikorrenti ma ntavolat l-ebda proċeduri u ma ħadet l-ebda azzjoni biex tissanċita d-dritt allegatament miksur.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom:

**<u>Eċċezzjonijiet fir-rigward tat-titolu u l-legittimu kuntraditturi</u>**

L-intimati eċċepixxew li:

i) Ir-Rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha;
ii) L-intimati Lawrence u Maria Rosaria magħrufa bħala Mary Rose Gellel mhumiex il-leġittimi kontradditturi f'din l-azzjoni

Rigward l-eċċezzjonijiet relatata mat-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"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 oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentat dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħha li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati u fil-fatt l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara fis-sottomissjonijiet finali tiegħu li hu sodisfatt bil-prova tat-titolu miġjuba mir-rikorrenti.

**Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat in kwantu d-dikjarazzjoni tieghu li mhux jinsisti fuqha, u tichadit-tielet eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gellel.**

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gellel ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

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**[5]:

> *"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. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suriferita ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gellel.**

- **Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju**

Ai termini tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gellel u il-ħdax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, l-intimati jeceppixxu illi din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti fi proċeduri quddiem Bord li Jirregola l-Kera.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun*

[5] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

*sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

*"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

*a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*

*b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*

*c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*

*d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*

*e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*

*f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

*"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.*

*……*

*Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

*"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.*

*Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

*Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."*

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[6] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

*"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[7]*

*"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[8]*

*"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi,*

---

[6] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[7] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

[8] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995

*ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[9]

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[10].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel hi jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[11]:

*"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

L-intimat Avukat tal-Istat isostni li 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. Għalkemm din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra l-mertu u jekk ikun il-każ ir-rimedju li se jingħata, tali amendi japplikaw minn Ġunju tas-2021 'l quddiem u għalhekk ċertament li ma jistgħux jindirizzaw il-lanjanza tar-rikorrenti.

Inoltre`, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' awment tal-kera kif suġġerit mill-intimati ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-fini tal-kawża odjerna stante li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju xorta ma kien iwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna

**Għaldaqstant din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gellel u il-ħdax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

---

[9] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[10] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[11] Rik 40/10

- **<u>Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qedgħin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>**

Fit-tieni eċċezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jghid li r-rikorrenti għandha tindika liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-quantum tal-kera.

**Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

- **<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>**

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba` eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress li dan l-artikolu japplika biss fuq teħid foruż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-propjeta`.

Minkejja r-raġunijiet elenkati mill-Avukat tal-Istat dwar l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37, il-Qorti tinnota 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 għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[12]

*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:-*

*iv. "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`.*

*v. "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).*

*vi. "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.*

*vii. "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 fil-paragrafi (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-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 il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eccezzjoni kif imressqa mil-intimat Avukat tal-Istat iżda tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.**

[12] 26 ta' Mejju 2021

**Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:**

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara 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, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

**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**[13]

> *"...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*

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

*(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja 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"*.[14]

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**[15]

> *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.*[16]

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)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[17]

F'dan l-każ, ir-rikorrenti mhux qed tikkontesta 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 tista` tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgha 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 maħsuba 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

---

[14] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[15] deciza 11/05/2017

[16] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[17] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

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"*.[18]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[19]

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

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

[18] **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)

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

*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.**[20] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[21] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[22].

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 1985, meta l-intimata bdiet tikri minn għand il-ġenituri tar-rikorrenti versu l-hlas ta' mija u erbgħa u tmenin Lira Maltin (Lm184) fis-sena. Meta il-ġenituri tar-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, speċjalment in vista tal-fatt li diġa kellhom propjetajiet li ġew soġġetti għar-rekwiżizzjoni u li tilfu kull kontrol li kellhom fuqhom. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti u l-ġenituri tagħha 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.

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.

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

Minkejja l-Att Numru XXIV tas-sena 2021, 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*".[23]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Isabelle Darmanin Godano li preżentement l-intimati konjuġi Gellel qegħdin jħallsu erba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€492) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Gellel hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena. Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elf Euro (€1,000) 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 erbat elef, tliet mija u tmien Ewro (€4,308) 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-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[24]

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 rivedibbili 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 talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.**

---

[23] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)
[24] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

**<u>L-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropeja</u>**

Ir-rikorrent qeghda titlob danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli 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.*

Kif ġustament indikat fit-tnax -il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

**<u>Ir-rimedji non-pekunjarji</u>**

Ir-rikorrenti talbet li tingħata ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha speċifikat li l-pretensjoni tagħha kienet li l-Qorti tiddikjara li fl-eventwalita` li l-intimati Gellel imutu ħadd ma jkollu dritt li jibqa' jabita fil-fond bħala kerrejja.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[25], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija 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.

Minkejja 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-intimati Lawrence u Maria Rosaria sive Mary Rose Gellel ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

## <u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

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*".[26]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[27]:

> *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:*

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

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

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

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

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

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

*Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-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[28], 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*

[28] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."*

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

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

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

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**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)*

Il-Qorti tosserva ukoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

*14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu*

*fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

*15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*

*16. L-istess raġunament sar fis-sentenza* ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

*Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet* ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

> *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun*

*b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

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 oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħet tipperċepixxi fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni.
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 1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ġiet integrata fil-Liġi Maltija.

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**[29], 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*

[29] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

*of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

*104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

*106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.*

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

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

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

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

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

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

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu 1987 sa Ġunju 2021 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 – 1990 : elfejn, tliet mija u għoxrin Ewro (€2,320)
- 1991 – 1994 : elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600)
- 1995 – 1998 : tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400)
- 1999 – 2002 : erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800)
- 2003 – 2006 : sebat elef u mitejn Ewro (€7,200)
- 2007 – 2010 : disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600)
- 2011 – 2014: tnax -il elf Ewro (€12,000)
- 2015 – 2018: erbatax -il elf u sitt mitt Ewro (€14,600)
- 2019 - Ġunju 2021: tnax -il elf u erba' mitt Ewro (€12,400)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, ir-rikorrenti kella tirċievi kera globali fis-somma tmienja u sittin elf, disa' mija u għoxrin Ewro (€68,920).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħmistax -il elf, tliet mija u tnejn u tletin Ewro u ħames ċenteżmi (€15,332.05), 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' **tlieta u għoxrin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin Ewro (€23,244)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elf Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€68,920 - €20,676 (30% għall-interess ġenerali) = €48,244

€48,244 - €9,649 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €38,576

€38,576 - €15,332.05 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €23,244

**DECIDE**

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

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Gellel u għalhekk 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** li l-intimati konjuġi Gellel ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bin-numru 24, appartament numru 1, formanti parti minn blokka appartamenti magħrufa bl-isem "Fabio", Triq id-Dgħajjes, Paola, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom 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.

3. **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.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin Ewro (€23,244)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin Ewro (€33,244)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

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

| | |
|---|---|
| **Onor. Ian Spiteri Bailey** | **Marisa Bugeja** |
| **Imhallef** | **Deputat Registratur** |