FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 16 ta' Jannar, 2023

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 333/2021ISB

Dorotea sive Dorothy Darmanin (I.D. 972048M); **Francis Darmanin** (I.D. 863649M); **Isabelle Darmanin Godano** (I.D. 997150M) u **Mary Rose Vella Haber** (I.D. 332152M)

Vs

Avukat tal-Istat; u

Godwin Vella Clark (I.D. 678148M) u martu **Evelyn Vella Clark** (I.D. 840850M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Dorotea sive Dorothy Darmanin** et, li permezz tiegħu, talbu 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 Vella Clark tal-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, 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 għandhom jingħataw ir-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 ppremettew:

1. *Illi l-esponenti wirtu l-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.*

2. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (**Dok. FD 1**), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (**Dok. FD 2**) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (**Dok. FD 3**), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet*

fosthom il-fond numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar.

3. *Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġà miżżewġin.*

4. *Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirrizulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (**Dok. FD 4),** il-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.*

5. *Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (**Dok. FD 5)**, il-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, intiret, in kwantu ghan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-intimati konjugi Vella Clark għexieren ta' snin ilu.*

7. *Illi l-kera li l-intimati Vella Clark qed iħallsu huwa fl-ammont ta' mitejn sitta u sittin Euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€266.54) 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.*

8. *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.*

9. *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.

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

11. *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.*

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

13. *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 Vella Clark għandhom il-jedd li jibqgħu jirrisjedu fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jisselfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.*

14. *Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, l-esponenti m'għandhomx speranza reali li (i) qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.*

15. *Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom 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.*

16. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-*

istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

17. *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.*

18. *Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.*

19. *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****."*

20. *Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru 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.*

21. *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.*

22. *Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom 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 jiġu mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.*

23. *Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.*

24. *Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (**Dok. FD 5).***

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 55);

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju 2021 minn fejn jirrizulta illi l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Ġunju 2021 f'12:00 p.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Godwin Vella Clark u Evelyn Vella Clark** intavolata fit-2 ta' Ġunju 2021 (fol 60) li permezz tagħha eċċeppixxew:

1. *Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.*

2. *Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021.*

3. *Illi fit-tielet lok għandu jingħad, illi fil-kas odjern, ma huwa minnu xejn kif premess mir-rikorrenti fil-premessa numru ħmistax (15) tar-rikors promutur tagħhom, illi huma, jew l-antekawża tagħhom qatt ma kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom sabiex il-fond mertu tal-kawża jinkera, u dan skont huma, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond kien inkera, u dan peress illi fil-fatt, meta missier ir-rikorrenti u cioe Lawrence Darmanin kera il-fond lill-esponenti f'Ottubru elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972), dan għamlu bil-kunsens ħieles u liberu tiegħu, u anke ftiehem ir-rata tal-kera ma' l-esponenti skont dak illi xtaq hu dik il-ħabta, u dak li ħass li kien xieraq dak iż-żmien, u cioe fir-rata ta' mija u erbgħa u sebgħin ewro u sebgħin ċenteżmi (€174.70) fis-sena, u cioe ħamsa u sebgħin liri maltin (Lm75.00) fis-sena, u ma kien bl-ebda mod imxekkel minn xi liġi viġenti dak iż-żmien.*

4. *Illi fir-raba' lok, l-imsemmi Lawrence Darmanin, kien ben konxju tal-fatt, illi fis-sena elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) permezz tar-reġim legali li kien jirregola il-kirjiet residenzjali ta' dak iż-żmien ġia kien japplika il-prinċipju ta' 'kera xierqa' u li issa is-suċċessuri fit-titolu tiegħu qegħdin jillamentaw minnu, u li minkejja dan iżda, l-istess Lawrence Darmanin kien awmenta il-kera għar-rata ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmi (€232.94) fi-sena, u cioe għal mitt lira maltija (Lm100.00) fis-sena, u dan b'effett mill-għoxrin (20) ta'April tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998).*

5. *Illi fil-ħames lok, l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, tejbu u saħansitra żammew il-fond fi stat tajjeb, anzi għamlu fih diversi benefikati, rikonoxxuti ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kera, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhom jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhomx jiġu ikkundannati la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni.*

6. *Illi fis-sitt lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhom bl-ebda mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti,*

jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni.

7. *Illi fis-seba' lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqgħodu fih waħedhom.*

8. *Illi fit-tmien lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati iħallsu ebda kumpens, u lanqas ma għandhom isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.*

9. *Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jiġu nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.*

10. *Illi għalhekk l-esponenti m'għandhom isofru ebda spejjeż.*

11. *Salv, risposti ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat Istat** intavolata fid-9 ta' Ġunju 2021 (fol 63) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *ILLI preliminarjament, proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha jitmexxew permezz ta' rikors u mhux rikors ġuramentat, u dan ai termini tar-Regola 2 fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni, Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09. Għalhekk, u mingħajr preġudizzju għall-kumplament tal-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-esponent jeċċepixxi illi mgħandux ibgħati spejjez addizjonali, jekk ikun il-każ, għaliex ir-rikorrenti għażlu, minn jeddhom, illi jipproċedu b'dan il-mod;*

2. *ILLI, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti għandhom jippruvaw l-eżistenza tal-kirja illi qed jillamentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

4. *ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

5. *ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

6. *ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma hijiex mistħoqqha u għandha tiġi miċħuda. Fl-ewwel lok, ma huwiex minnu illi l-liġi viġenti qed tagħti "dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimati" u dan għaliex il-liġi tagħti definizzjoni ċara ta' min jikkwalifika bħala inkwilin, u għalhekk ċertament ma jistax jingħad illi r-rilokazzjoni in kwistjoni hija waħda perpetwa;*

7. *ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, 'Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;*

8. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;*

9. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

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

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

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

kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";

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

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

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

16. *ILLI, tajjeb jingħad li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, illum il-ġurnata, is-sidien għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, abbażi tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, li permezz tiegħu jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Għalhekk, dato ma non concesso li kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità preċedentement, tali nuqqas ta' proporzjonalità huwa illum irrimedjat permezz tal-istess emendi, tenut kont tal-fatt li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

17. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid*

mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dak l-Artikolu;

18. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jingħad illi, in ogni caso, ir-rikorrenti ma jistgħux jingħataw rimedju ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante l-fatt illi tali Artikolu ma jifformax parti mil-liġijiet tagħna. Dan l-Artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji ta' Strasburgu, u ma japplikax għall-Qrati ta' Malta;*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2021 (fol 68) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Axisa** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1972 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 3 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 73) b'affidavit ulterjuri ta' Francis Darmanin (Dok FDX, fol 74 u 75)

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022 il-Perit tekniku nominat mill-Qorti ippreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu (fol 80 et seq) u wieġeb għad-domandi in eskussjoni tad-difensur tal-intimati Vella Clarke. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat li kienu qeghdin jirrimettu ruħhom għar-rapport.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022 xehed l-intimat Godwin Vella Clarke, prodott mir-rikorrenti u rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kelux aktar provi xi jressaq għall-patroċinati tiegħu.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju 2022 l-intimati konjuġi Vella Clarke ppreżentaw nota (fol 100) b'żewġ affidavits tal-istess intimati konjuġi Vella Clarke b'dokumenti annessi (Dok EVCX1, fol 101 sa fol 136, Dok GVCX1, fol 137).

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju 2022 saru d-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-intimat Avukat tal-Istat u tad-difensur tal-intimati konjuġi Vella Clarke fis-sens illi m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu għall-patroċinati tagħhom.

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

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 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 **Francis Darmanin,** spjega fl-affidavit tiegħu u ppreżenta numru ta' dokumenti relattivi, il-provenjenza tat-titolu tiegħu u ta' ħutu r-rikorrenti l-oħra, fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, li oriġinarjament kien jappartjeni lill-omm u missier r-rikorrenti, cioe` Lawrence u Josephine Darmanin.

Jispjega li Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru 1960 akkwista l-art li fuqha bena l-blokka appartamenti li l-propjeta` in kwistjoni tifforma parti minnu. Jispjega li meta xtara l-imsemmija art, Lawrence Darmanin kien diġa miżżewweġ lil Josephine u għalhekk kienet tifforma parti mill-kommunjoni tal-akkwisti.

Jispjega li Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin mietu fid-29 ta' Marzu 2003 u fit-13 ta' Lulju 2011 rispettivament. Jgħid illi kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* rispettivi (Nutar Dr Carmelo Lia tal-10 ta' Settembru 2003 u Nutar Dr Joseph Debono tat-30 t'Ottubru 2017), il-propjeta ġiet devoluta favur l-ulied, ir-rikorrenti fi kwoti ugwali bejniethom.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar.

Illi r-rikorrenti **Francis Darmanin** fl-istess affidavit jispjega li l-propjeta` in kwistjoni ilha mikrija lill-intimati konjuġi Vella Clark għal għexieren ta' snin bil-kera fil-preżent ta' mitejn u sitta u sittin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€266.54) fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Jispjega li permezz ta' dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond hija marbuta mal-valur lokatizzju tal-4 t'Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula ftit bl-Att X tal-2009, li permezz tagħhom il-kera tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji.

Isostni li hu u ħutu flimkien mal-ġenituri qabilhom qatt ma setgħu jikru l-fond u jirċievu l-kera ġusta b'riżultat li teżisti diskrepanza enormi bejn il-prezz tal-kiri fuq is-suq miftuħ u dak li qegħdin jirċievu r-rikorrenti.

Issostni li hu u ħutu flimkien mal-ġenituri qabilhom ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom, mingħajr speranza reali li ser tieħu lura pussess tal-fond u mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.

Jgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom u li hu, flimkien mal-ġenituri taghhom qabilhom, soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni.

Illi f'affidavit ulterjuri tieghu, **Francis Darmanin** jispjega li missieru Lawrence Darmanin fis-snin sebgħin (1970s) bena numru ta' propjetajiet prinċipalment f'Ħaż Żabbar. Jispjega li dak iż-żmien l-istitut tar-Rekwiżizzjoni kien fl-aqwa

tiegħu u l-ġenituri tiegħu saħansitra kienu diġa` tteħdulhom xi propjetajiet b'ordni ta' Rekwiżizzjoni. Jispjega li kien għalhekk li l-ġenituri tiegħu kienu għażlu li jikru l-postijiet li kellhom vojta sabiex jagħżlu huma min jokkupa l-istess postijiet iżda dawn il-kirjiet kienu protetti taħt liġi li għamlitha impossibli kemm li jittieħdu lura u kemm li jgħollu l-kirjiet fuqhom.

Jispjega li kien propju għalhekk li hu u ħutu għażlu li jintavolaw dawn il-proċeduri u jelenkaw total ta' sittax (16) -il propjeta li dwarhom kellhom jintavolaw l-istess tip ta' proċeduri kostituzzjonali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fix-xhieda tiegħu l-intimat **Godwin Vella Clark** jgħid li ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni mill-1974. Mistoqsi kemm kien iħallas u kemm qiegħed iħallas kera, jgħid li ma jafx eżatt minħabba li martu tieħu ħsieb dawk l-affarijiet.

Fl-affidavit tiegħu l-intimat **Godwin Vella Clark** jikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' martu Evelyn Vella Clark.

Minn naha taghha, fl-affidavit tagħha l-intimata **Evelyn Vella Clark** tgħid li hi u żewġha kienu krew il-propjeta` numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, fl-20 ta' Ottubru 1972, ftit inqas minn sentejn qabel iżżewġu. Tgħid li l-kera dak iż-żmien kienet ta' ħamsa u sebgħin Lira Maltin (Lm 75) u ċioe` mija u erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€174.70). Tgħid li f'dan il-post rabbew erbat'itfal li llum m'għadhomx jgħixu f'dan il-post u baqa' biss hi u żewġha.

Tispjega li tul dan iż-żmien għamlu diversi xogħolijiet fil-post in kwistjoni fosthom tibdil tal-madum tal-kamra tal-banju, sistemi tal-ilma, tibdil t'aperturi, tibdil tal-madum tal-art, tibdil tal-ħadid tal-gallarija, xogħolijiet ta' kisi u tibjid, tibdil strutturali u poġġeman tat-taraġ fil-komun minħabba li dan ma kienx jeżisti. Uħud minn dawn ix-xogħolijiet saru aktar minn darba. Tgħid li ħalsu wkoll għall-bdil tal-katusa tad-drenaġġ fix-shaft kif ukoll kisi tal-ħajt tax-shaft.

Tispjega li matul is-snin dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-istess. Tgħid li ħallsu kera fl-ammonti li ġejjin:

- 20/10/1972 sa 20/04/1998: €174.75 fis-sena
- 20/04/1998 sa 20/04/2016: €233 fis-sena
- 20/04/2016 sa 20/10/2019: €258.26 fis-sena
- 20/10/2019 sa 20/04/2022: €266.54 fis-sena
- 20/04/2022 sal-preżent: €275.82 fis-sena

Il-Qorti tosserva li l-ammonti tal-ħlas tal-kera u l-perjodi minn Ottubru tas-sena 1990 huma kkonfermati permezz tal-kopji tal-kotba tal-kera ppreżentati mal-affidavit tal-istess intimata Evelyn Vella Clark.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport ippreżentat fit-23 ta' Frar 2022 u maħluf fit-2 ta' Mejju 2022 (fol 80 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tmienja u tmenin elf Ewro (€188,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' tliet snin mis-sena 1972 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1972 sa 1974	€240 fis-sena	€720 ta' tliet snin
1975 sa 1977	€300 fis-sena	€900 ta' tliet snin
1978 sa 1980	€420 fis-sena	€1,260 ta' tliet snin
1981 sa 1983	€540 fis-sena	€1,620 ta' tliet snin
1984 sa 1986	€480 fis-sena	€1,440 ta' tliet snin
1987 sa 1989	€540 fis-sena	€1,620 ta' tliet snin
1990 sa 1992	€720 fis-sena	€2,160 ta' tliet snin
1993 sa 1995	€1,020 fis-sena	€3,060 ta' tliet snin
1996 sa 1998	€1,380 fis-sena	€4,140 ta' tliet snin
1999 sa 2001	€1,620 fis-sena	€4,860 ta' tliet snin
2002 sa 2004	€1,980 fis-sena	€5,940 ta' tliet snin
2005 sa 2007	€3,060 fis-sena	€9,180 ta' tliet snin
2008 sa 2010	€3,060 fis-sena	€9,180 ta' tliet snin
2011 sa 2013	€3,060 fis-sena	€9,180 ta' tliet snin
2014 sa 2016	€3,360 fis-sena	€10,080 ta' tliet snin
2017 sa 2019	€4,500 fis-sena	€13,500 ta' tliet snin
2020	€5,700 fis-sena	€5,700 ta' sena
2021	€5,880 fis-sena	€5,700 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf, mitejn u erbgħin Ewro (€90,240) mis-sena 1972 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni jispjega li l-valur lokatizzju fl-2022 kien stmat fl-ammont ta' ħamest elef mitejn u għoxrin Ewro (€5,220) fis-sena. Mistoqsi jekk jaqbilx li l-kera naqset bejn l-2021 u l-2022, jikkonferma li dik hija t-trend li hemm fis-suq.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom issostnu 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 għall-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.

Ighidu 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.*

Issostnu 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.

Issostnu 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 għandhom jinghataw kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji.

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li r-rikorrenti saru sidien 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.

Issostnu 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-

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

2 ta' Marzu 2018 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħha fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, issostnu 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.

Jghidu li oltre` mid-danni, il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet 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, ighidu 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, isostnu 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.

Isostnu li din il-Qorti għandha tagħti rimedju ulterjuri li jikkonsisti f'ordni li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Vella Clark 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 sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom, l-intimati **Godwin u Evelyn Vella Clark** isostnu li stante l-Att XXIV tal-2021, kwalukwe rimedju illi din il-Qorti għandha tordna irid jippreċiedi d-data tal-ewwel (1) ta' Ġunju 2021. Isostnu li xejn m'għandu jolqot jew jaffettwa it-tkomplija tal-kirja protetta u dana stante li r-rikorrenti għandhom rimedju tanġibbli f'idejhom permezz tal-istess att.

Isostnu li l-kalkolu ta' kwalunkwe kumpens għandu jkun għaż-żmien li r-rikorrenti kienu meqjusa intitolati għalihom.

Jgħidu li jirriżulta b'mod ċar mill-provi li l-intimati Vella Clarke dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-istess u anzi għamlu diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni u ameljoramenti fil-post. Isostnu li din il-Qorti għandha tikkunsidra ż-żidiet fil-kera mill-1998 'l quddiem. Isostnu li in vista ta' dan kollu m'għandhomx ibagħtu l-ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

---

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni sorvolata minnu jissottometti li jidher li l-fond in kwistjoni iddevolva favur ir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom fl-2003 u fl-2017 rispettivament u li l-fond, mill-provi, jirriżulta li ilu mikri lill-intimati Vella Clark mill-1972.

Jissottometti li fir-rigward tar-raba' eċċezzjoni u ċioe' l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni, b'referenza għal ġurisprudenza diversa[3], li r-rikorrenti ma jistgħix jinvokaw ksur ta' dan l-artikolu minħabba li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi kien eżistenti qabel l-1962 u għalhekk tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni

Oltre minn hekk, l-Avukat tal-Istat jissottometti ukoll 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 Ewropeja. 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-Ewropea 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-kontrol 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

[3] **L-Avukat Dr Rene Frendo Randon et vs. Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali tal-10 ta' Lulju 2009, **Peter Azzopardi vs Kummissarju tal-Artijiet** Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru 2011, **Vica Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** et, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar 2012.
[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)

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 l-kumpens li qiegħda titolbu r-rikorrenti isostni li s-sentenza **Cauchi vs Malta** m'għandix tittieħed bħala formola li tapplika dejjem bl-istess mod għal kwalunkwe kawza u l-Qorti għandha tqis il-fattispeci tal-każ partikolari speċjalment l-ammont ta' xogħolijiet li għamlu l-intimati Vella Clark fil-fond. 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.

Fir-rigward tal-ispejjeż jissottometti li r-rikorrenti għandhom ċertament jinkorru l-ispejjeż tal-Perit tekniku għas-snin bejn l-1972 u l-1987 u dana stante li kienu r-rikorrenti stess li wara li talbu l-istima tal-Perit mill-1972, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom talbu l-kumpens mill-1987. .

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

- **Eċċezzjoni rigward il-forma li ntużat mir-rikorrenti sabiex ġiet intavolata din il-kawża**

L-Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu jsostni li m'għandux ibagħti, jekk inhu l-kaz, spejjeż addizjonali minħabba l-fatt li r-rikorrenti għażlu li jintavolaw dawn il-proċeduri permezz ta' rikors ġuramentat.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni u filwaqt illi tikkondividi dak ecceppit mill-Avukat tal-Istat, tinnota illi sabiex giet intavolata din il-kawza, ma jidhirx illi kien hemm spejjes addizzjonali, u fi kwalunkwe kaz, ser tipprovdi dwarha meta tiġi għad-deċiżjoni fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża.

- **Eċċezzjonijiet fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti u l-prova tal-kirja**

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li:

i) Ir-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;
ii) Ir-Rikorrenti għandhom jippruvaw l-eżistenza tal-kirja illi qed jillamentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti fuq dawn iż-żewġ punti, allura ma nsistiex dwar t-tieni eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk din <u>il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni</u>.

- **Eċċezzjoni rigward in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju**

Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Vella Clark jinghad 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 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-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi 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 meżżi 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[5] 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."[6]

"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.'"[7]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[8]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[9].

[5] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[6] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[7] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[8] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[9] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi 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 Hl 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[10]:

> *"….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 din l-eċċezzjoni.

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

[10] Rik 40/10

Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta 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 din l-eċċezzjoni.

- **Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

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

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **<u>Anthony Muscat f'ismu</u>**

personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat.[11]

> *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 filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*
>
> *9. L-istess intqal fis-sentenzi* ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

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

[11] 26 ta' Mejju 2021

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

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

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

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[12]

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

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

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".*[13]

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**[14]

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.[15]

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)

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

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[16]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed tikkontestaw 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-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma 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 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"*.[17]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[18]

> *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...*

---

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

[17] **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)

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

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea 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.*
>
> *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.**[19] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[20] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[21].

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 1972, meta l-intimati bdew jikru minn għand il-ġenituri tar-rikorrenti versu l-hlas ta' ħamsa u

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

sebgħin Lira Maltin (Lm75) fis-sena. Meta l-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 kontroll li kellhom fuqhom. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom 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.

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*".[22]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Francis Darmanin li preżentement l-intimati konjuġi Vella Clarke qegħdin jħallsu mitejn u sitta u sittin Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€266.54) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Vella Clark hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' ħamest elef, tmien mija u tmenin Ewro (€5,880) 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, seba' mija u

[22] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

sittin Ewro (€3,760) fis-sena, ossia` bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elfejn Euro (€2,000) 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 ħamest elef, sitt mija u tlettax -il Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€5,613.46) 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.*[23]

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

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

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tigi milqugħa minn din il-Qorti.

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

Ir-rimedji

L-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea

Ir-rikorrent qedgħin jitolbu danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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.

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom speċifikaw li l-pretensjoni

tagħhom kienet li l-Qorti tiddikjara li fl-eventwalita` li l-intimati Vella Clark imutu, ħadd ma jkollu dritt li jibqa' jabita fil-fond bħala inkwilin.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[24], 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 Godwin u Evelyn konjuġi Vella Clark 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*. In vista tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti kif hawn fuq msemmi, jispetta issa lilhom illi jippermettu lill-inkwilini prezenti jibqghu jirresjiedu fil-fond mertu tal-kawza.

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

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

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*".[25]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[26]:

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

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

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

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

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

[25] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[26] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

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[27], cioe`:

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

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

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

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

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

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

[27] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*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."

*17. 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."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

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 setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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 Ewropea 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**[28], 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

[28] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; -

titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

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

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

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

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn 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 – 1989 : elf, sitt mija u għoxrin Ewro (€1,620)
- 1990 – 1992 : elfejn mija u sittin Ewro (€2,160)
- 1993 – 1995 : tlett elef u sittin Ewro (€3,060)
- 1996 – 1998 : erbat elef, mija u erbgħin Ewro (€4,140)
- 1999 – 2001 : erbat elef, tmien mija u sittin Ewro (€4,860)
- 2002 – 2004: ħamest elef, disa' mija u erbgħin Ewro (€5,940)
- 2005 – 2007: disat elef, mija u tmenin Ewro (€9,180)
- 2008 – 2010: disat elef, mija u tmenin Ewro (€9,180)
- 2011 – 2013: disat elef, mija u tmenin Ewro (€9,180)
- 2014 – 2016: għaxart elef u tmenin Ewro (€10,080)
- 2017 – 2019: tlettax -il elf u ħames mitt Ewro (€13,500)
- 2020 : ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700)
- 2021(sa' Mejju): elfejn, erba' mija u ħamsin Ewro (€2,450)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera globali fis-somma ta' wieħed u tmenin elf u ħamsin Ewro (€81,050) kieku thallset kera xierqa fuq is-suq.

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħamest elef, mija u tmienja u sittin Ewro (€5,168)[29], 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' **erbgħin elf, mitejn u għoxrin Ewro (€40,220)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **elfejn u hames mitt Ewro (€2500)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€81,050 - €24,315 (30% għall-interess ġenerali) = €56,735

€56,735 - €11,347 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €45,388

€45,388 - €5,168 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €40,220

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, 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 Vella Clark 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 Vella Clark ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[29] Komputat skont l-ammont ta' kera mħallsa kif indikati mill-intimata Evelyn Vella Clark fl-affidavit tagħha.

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' **erbgħin elf, mitejn u għoxrin Ewro (€40,220)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **elfejn u hames mitt Ewro (€2500)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u erbghin, seba' mija u ghoxrin Ewro (€42,720)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief:

(a) għall-ispejjeż tal-Perit nominat mill-Qorti li għandhom jitħallsu in kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) mir-rikorrenti u hamsin fil-mija (50%) mill-Avukat tal-Istat, u

(b) f'kaz biss illi jkun hemm differenza fit-taxxa kif kalkolata mir-Registratur tal-Qrati, rizultat biss tal-fatt illi r-rikors promotur huwa mahluf, allura tali differenza ghandha tigi sopportata mir-rikorrenti.

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