FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum it-Tnejn 17 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 627/2022 ISB

Michael Darmanin (KI219266M); Joanna Darmanin (KI 337567M); Paul Darmanin (KI 407968M); Philippa Darmanin (KI 966645M); Bernardette Apap Bologna (KI 159251M); Louis Apap Bologna (KI 701544M), Joanna Bonello (KI 198267M); Martin Bonello (KI 560862M); John Bugeja (KI 29538M); Olivia Brincat (KI 576945M); Ilona Borg Carbott (KI354449M) u Vincent Borg Carbott (KI 626644M) u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2023 żdiedet "Sister Marie Therese Darmanin (I.D. 752943M)"

vs

l-Avukat tal-Istat u Stella Maris Band Club

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tar-rikorrenti **Michael Darmanin et** tal-25 ta' Novembru 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru ufficjali 7 fi Pjazza Annunziata f'Tas-Sliema illum maghruf bhala Stella Maris Band Club mill-Kazin konvenut minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet fuq citati li ppermettew din l-okkupazzjoni, gew vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tiddikjara u tikkonferma li t-trapass taz-zmien u d-dewmien irragonevoli li ttiehed sabiex gew konkluzi l-proceduri ta' zgumbrament surreferiti, inkluz b'rizultat tad-dhul fis-sehh fl-2018 tal-ligi fuq citata, leda d-dritt fondamentali tal-atturi ghal smigh xieraq sancit permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Tiddikjara u tikkonferma li l-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili introdotta permezz tal-att XXVII tal-2018 kienet wahda li diskriminatorja kontra r-rikorrenti in kwantu ddiskriminat kontra r-rikorrnti fit-tgawdija taghhom ghad-dritt ta' propjeta u fid-dritt ghal smiegh xieraq u ghal rimedju effettiv, u b'hkk gie lez id-dritt tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

4. *Tillikwida kull kumpens dovut lir-rikorrenti b'rizultat tal-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi u b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fondamentali taghhom kif fuq inghad, u ta' kull telf ancillari u kif ukoll danni mhux pekunjarji soffert mir-rikorrenti;*

5. *Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens lir-rikorrenti, liema kumpens ghandu jkopri l-perijodu kollu li matulu r-rikorrenti jew l-ante causa taghhom kienu sfurzati li jissubixxu l-kirja surreferita;*

6. *Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond bin-numru ufficjali 7 fi Pjazza Annunziata f'Tas-Sliema illum*

*maghruf bhala Stella Maris Band Club, liema cens temporanju jirrisali ghal kuntratt tat-23 ta' Marzu 1876 [**Dokument A**] u liema cens ghadu in vigore;*

2. *Illi l-fond fuq imsemmi kien inkera mill-esponenti jew mill-ante causa taghhom lill-Kazin tal-Banda intimat bis-sahha ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 5 ta' Settembru 1959 bil-kera ta' Lm150 fis-sena [**Dokument B**];*

3. *Illi l-Kazin intimat baqa' jiggjova minn kera kkontrollata u protetta bil-ligi ai termini tal-Kap.69 tal-ligijiet ta' Malta;*

4. *Illi meta r-rikorrenti u/jew l-ante causa taghhom ittendew li l-kazin in kwistjoni kien kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi ghamel xogholijiet strutturali u alterazzjonijiet fil-fond minghajr l-awtorizazzjoni tas-sidien, huma pprocedew b'kawza fejn talbu l-awtorizzazzjoni biex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja u biex jirriprendu l-pussess tal-fond (rikors numru 40/2008 fl-ismijiet Joseph Darmanin et vs. Stella Maris Band Club) ;*

5. *Illi waqt li dik il-kawza kienet ghadha pendenti gie fis-sehh l-Att Numru XXVII tal-2018 li permezz tieghu il-kazini inghataw protezzjoni ulterjuri billi l-Artikolu 1531J(5) tal-Kap.16 sar jipprovdi illi f'kazijiet li jistghu iwasslu ghall-evizzjoni tal-kazin mill-fond lokatizju minhabba tibdil strutturali maghmul minghajr il-kunsens tas-sid, il-Bord jew Qorti huma prekluzi milli jordnaw tali zgumbrament;*

6. *Illi minhabba f'hekk l-esponenti, dejjem fil-kors tal-kawza numru 40/2008, issollevaw il-punt li b'din l-emenda kienu qed jinkisru d-drittijiet fundamentali taghhom;*

7. *Illi ghalhekk il-Qorti tal-Appell (inferjuri) fil-kawza 40/2008 permess ta' sentenza parzjali tat-23 ta' Ottubru, 2018 laqghet it-talbiet tal-atturi inkluz partikolarment li sabet u dikjarat li kien hemm ksur tal-kundizzjoniet tal-kera tal-fond min-naha tal-konvenut Stella Maris Band Club li ordinarjament kien iwassal ghar-rimedju mitlub mill-atturi ta' zgombru liema rimedju gie mxekkel bid-dhul fis-sehh tal-Att Numru XXVII tal-2018 u kompliet biex tirreferi l-kwistjoni Kostituzzjonali lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili.*

8. *Illi din ir-referenza Kostituzzjonali numru 127/2018 giet deciza b'sentenza tal-10 ta' Dicembru 2020 u giet kkonfermata wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali b'sentenza ohra tal-20 ta' Jannar 2022 fejn gie deciz illi*

(i) bl-introduzzjoni tas-subinciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili fl-istadju meta l-kawza kienet qeghda tinstema' mill-Qorti Referenti gie lez id-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq sancit permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(ii) s-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwa leziv tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u

(iii) l-konvenut Stella Maris Band Club m'ghandux igawdi mill-protezzjoni moghtija mill-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili;

9. Illi wara li l-atti intbaghtu lura lill-Qorti tal-Appell il-kawza numru 40/2008 giet deciza fil-15 ta' Lulju 2022 b'liema sentenza l-Qorti tal-Appell hadet konjizzjoni ta' dak deciz bis-sahha tar-referenza Kostituzzjonali numru 127/2018 u ghaddiet biex laqghet it-talbiet tal-esponenti fil-mertu u b'hekk l-esponenti gew awtorizzati biex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi;

10. Illi minkejja li b'dan ir-rizultat l-esponenti ottjenew il-jedd li ma jgeddux il-kirja dan ma jikkancellax diversi ksur ohra tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti li huma garrbu fil-passat, inkluz b'mod partikolari l-ksur tad-dritt fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom ghas-snin kollha li matulhom huma garrbu l-konsegwenzi ta' kirja forzata bi prezz mhux xieraq, u dan partikolarment in vista li gie lez ukoll id-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq fi zmien ragjonevoli stante d-dewmien ezagerat sabiex ir-rikorrenti hadu rimedju effettiv ghal fatt li l-inkwilin taghhom kien kiser il-kundizzjoni tal-kera tieghu.

11. Illi ghal snin twal l-esponenti u l-ante causa taghhom kienu obbligati li jgeddu il-kirja b'mod indefinit taht l-istess kundizzjonijiet tal-kirja originali, minhabba dak li jipprovdi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap.69 jistipula illi sid il-kera ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda tat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera;

13. Illi skond l-Artikolu 4 tal-Kap.69 il-kera ma tistax toghla aktar minn 40% ta' kemm setghet kienet il-kera gusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914, jigifieri aktar minn mitt sena ilu;

14. *Illi l-emendi introdotti fil-Kap.16 bl-Att X tal-2009 ma allevjaw bl-ebda mod is-sitwazzjoni tas-sid peress illi l-kirjiet tal-kazini baqghu protetti bhal qabel u baqghu regolati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap.69;*

15. *Illi sussewentement bis-sahha tal-Avviz Legali 195 tal-2014 il-kirjiet tal-kazini gew awmentati b'10% fis-sena bejn l-1 ta' Jannar 2014 u l-31 ta' Dicembru 2016, b'5% fis-sena ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2017 u l-31 ta' Dicembru 2023, u sussegwentement il-kera hija intiza li tizdied skond l-indici ta' inflazzjoni; u barra minn hekk mill-1 ta' Jannar 2015 kazin huwa obbligat ihallas lis-sid somma li tekwivali ghal 5% tal-introjtu annwali tal-kazin (skond kif definit fl-istess avviz legali);*

16. *Illi din iz-zieda fl-ammont percepibbli mis-sid xorta wahda ma kienitx sufficjenti peress li l-ammont ta' kera stabbilit mil-ligi ma kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond fis-suq, u dan apparti l-fatt li l-inkwilini kienu qeghdin izommu l-fond kontra r-rieda tar-rikorrenti li kienu bdew proceduri sabiex il-kirja ma tkomplix tiggedded;*

17. *Illi l-esponenti ipprokuraw valutazzjoni mill-Perit Reuben Sciortino [**Dokument C**] liema valutazzjoni turi li l-kera li kien igib il-fond fuq suq miftuh kellu jkun hafna akbar mill-kera li fil-fatt setghu jircievu s-sidien skond il-ligi;*

18. *Illi ghalhekk ghal ghexieren ta' snin kien hemm diskrepanza grassa bejn il-kera li s-sidien kienu intitolati ghaliha bil-ligi u l-kera gusta li dan il-fond kien kapaci jgib fis-suq;*

19. *Illi b'hekk ir-rikorrenti ghal bosta snin kienu prekluzi bil-ligi milli jircievu l-kera gust ghall-fond propjeta' taghhom u dan filwaqt li kienu obbligati bil-ligi li jkomplu jgedu, kontra r-rieda taghha, il-kirja taht kundizzjonijiet zvantaggjuzi;*

20. *Illi inoltre l-Istat naqas li jara li l-ligi li tipprotegi lill-inkwilin izzomm ukoll bilanc gust mad-drittijiet tas-sid matul is-snin billi ma tinholoqx sitwazzjoni li biz-zmien il-kera ssir tant distakkata mir-realta' li titfa' piz sproporzjonat fuq is-sid;*

21. *Illi kif gia ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali (127/2018), fl-2018, bl-introduzzjoni ta' subinciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili permezz tal-att XXVII tal-2018, l-Istat naqas milli jhares id-dritt tal-atturi ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta billi sahansitra nehha d-dritt ghal rimedju ordinarju (zgumbrament) pendente lite. Ghalkemm il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat li, stante l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, l-att XXVII tal-2018 m'ghandux jwaqqaf l-*

izgombru tal-konvenut Stella Maris Band Club, l-atturi soffrew telf finanzjaru u morali addizzjonali inkluz zmien li intilef sabiex jinghataw rimedju effettiv wara s-sentenza parzjali tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza 40/2008 li sabet ksur tal-ftehim lokatizzju.

22. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghat-tgawdija hielsa tal-propjeta' taghhom kif sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll id-dritt taghhom ghal smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli a tenur ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni taghna u Diskriminazzjoni fit-tgawdija tal-propjeta u li jinghataw rimedju effettiv skond il-ligi kif protetti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea (billi l-ligi li gja giet dikjarata leziva tad-drittijiet taghhom kienet targeted biss lejhom u ftit nies ohra propjetarji ta' postijiet li qeghdin jintuzaw bhala kazini u li dwarhom kellhom proceduri pendenti).*

23. *Illi peress li sadanittant l-esponenti ottjenew id-dritt li ma jgeddux il-kirja minhabba li l-Kazin wettaq xoghlijiet strutturali mhux awtorizzati l-esponenti mhux qed jitolbu bhala parti mir-rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom li l-fond jigi rilaxxat lura f'idejhom hieles minn kull okkupazzjoni, izda l-esponenti qieghdin jitolbu li jigu likwidati u jithalsu d-danni kollha pekunjarji u mhux pekunjarji li soffrew minhabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali kollha taghhom inkluz il-hlas ta' kumpens gust skond il-valuri fis-suq ghas-snin kollha li l-fond kien affettwat b'ligijiet li jisfurzaw relazzjoni lokatizja fuq is-sid b'kumpens inidoneu u/jew li ma ppermettiex lis-sidien jiehdu l-fond lura u kif ukoll il-hlas ta' danni mhux pekunjarji u morali ghal vjolazzjoni tad-drittijiet*

24. *Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogbgobha tiddikjara u tiddecidi li bil-proceduri u ligijiet fuq imsemmija gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghall smigh xieraq fi zmien ragonevoli, kif ukoll ghat-tgawdija libera tal-propjeta taghhom; u ghalhekk qeghdin jitolbu lill dina l-Onorabbli Qorti konsegewentment ghall tali dikjarazzjoni, tillikwida kumpens adegwat biex jaghmel tajjeb ghall vjolazzjoni minnhom subita.*

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 8 sa fol 22).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-2 ta' Diċembru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Frar 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** ta' **Stella Maris Band Club** tas-27 ta' Jannar 2023 (fol 27) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament irid jiġi ribadit illi l-esponenti mhumiex leġittimi kontraditturi vis a vis l-kumpens finanzjarju li qiegħed jintalab mir-rikorrenti permezz ta' din il-kawża;*
2. *Illi l-esponenti dejjem imxew mal-liġi, ħalsu l-kera kif mitlub u għaldaqstant mhuwiex kompitu tagħhom li jirrispondu għal għemil ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u dan għaliex mhux obbligi li jorbtu lilhom;*
3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, ikun opportun li din il-Qorti tingħata stampa ċara tal-proċeduri kif ġraw;*
4. *Illi l-fond in kwistjoni huwa propjeta' tal-Gvern Malti u li ingħata b'konċessjoni temporanja żmien twil ilu lir-rikorrenti, liema konċessjoni tispiċċa madwar erbgħa snin oħra;*
5. *Illi r-rikorrenti huma għalhekk ċenswalisti temporanji tal-fond in kwistjoni;*
6. *Illi r-rikorrenti bdew proċeduri ta' żgumbrament quddiem il-Bord tal-Kera liema proċeduri taw raġun lill-każin esponenti;*
7. *Illi din id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Kera datata 6 ta' Marzu 2017, ġiet appellata quddiem il-Qorti tal-Appell Inferjuri b'deċiżjoni parzjali tingħata fit-23 ta' Ottubru 2018;*
8. *Illin nel frattemp, l-Istat introduċa emendi legali fil-Kodiċi Ċivili li dwarhom ir-rikorrenti ssottomettew riferenza Kostituzzjonali, fejn permess ta' sentenza datata 10 ta' Diċembru 2020 ddikjarat dawn l-emendi li qed jiksru d-drittijiet fundamentali, sentenza li ġiet ikkonfermata wkoll fl-appell datat 20 ta' Jannar 2022;*
9. *Illi konsegwentament il-Qorti tal-Appell Inferjuri, l-Qorti ordnat l-iżgumbrament tas-soċjeta' Stella Maris datata 15 ta' Lulju 2022;*
10. *Illi kien biss ftit siegħat qabel ma ġiet eżegwita ordni ta' sgass fuq il-fond in kwistjoni ntleħaq qbil mal-utilisti biex l-Istat, li huwa l-propjetarju tal-fond, jixtri l-aħħar ftit snin ċens li kien fadal mingħand iċ-ċenswalisti rikorrenti;*
11. *Illi nel frattemp qed isiru r-riċerki kollha neċessarji sabiex ikun jista jsir il-kuntratt finali f'dan ir-rigward;*
12. *Illi filfatt ir-rikorrenti stess iddikjaraw fir-rikors promotur illi "l-esponenti mhux qed jitolbu bħala parti mir-rimedju għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom li l-fond jiġi rilaxxat lura f'idejhom ħieles minn kull okkupazzjoni, iżda l-esponenti qiegħdin jitolbu li jiġu likwidati u jitħalsu d-danni kollha pekunarji u mhux pekunarji li doffrew minħabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali kollha..."*

13. *Illi dan ikompli jsaħħaħ l-argument tal-esponenti li huma mhumiex leġittimi kontraditturi;*

14. *Illi għalhekk dwar it-talbiet kif magħmula, dan mgħandhomx ikunu diretti lejn is-soċjeta' esponenti għaliex żgur li ma kienetx is-soċjeta' esponenti li b'xi mod jew ieħor kisritilhom id-drittijiet tagħhom u konsegwentament mgħandhomx ikunu huma li jirrispondu għal xi kumpens o meno kif mitlub;*

15. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-epsonenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

17. *Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tat-30 ta' Jannar 2023 (fol 29) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi 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:*

2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-utile dominju temporanju tal-fond bin-numru uffiċjali 7, fi Pjazza Annunziata f'Tas-Sliema llum magħruf bħala Stella Maris Band Club. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru s-sidien ta' tali utile dominju temporanju għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, fil-fehma tal-esponent, għandu jiġi kkunsidrat minn dik id-data partikolari u mhux minn qabel;*

3. *Illi ta' min għid li tali utile dominju temporanju ser jiskadi fl-2026 biex b'hekk il-fond jerġa' jirriverti lura għand is-sid, jiġifieri għand l-Uffiċċju Konġunt. Kif anki ġie rrappurtat fil-midja, għar-rigward ta' proprjeta' tiegħu stess, il-Gvern kellu jidħol fi ftehim mar-rikorrenti fejn, wara diversi diskussjonijiet, intrabat li jagħti lir-rikorrenti €450,000 bħala kumpens għax-xiri tat-tliet snin li fadal miċ-ċens temporanju u għar-rinunzja tad-drittijiet mogħtija lir-rikorrenti permezz tas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell (kawża numru 40/2008) fil-15 ta' Lulju 2022 – jiġifieri r-rikorrenti rrinunzjaw milli jiżgumbraw lill-intimat Stella Maris Band Club. L-esponent jemmen li din l-għotja ferm ġeneruża għandha tittieħed in konsiderazzjoni jekk din l-Onorabbli Qorti tasal tagħti kumpens lir-rikorrenti. Barra minn hekk, xieraq li jiġi mfakkar li l-kera għoliet b'mod drastiku u*

surreali dawn l-aħħar ftit snin biss u mhux għaż-żmien kollu li qed jippretendu r-rikorrenti;

4. *Illi r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom daħlu għall-ftehim tal-5 ta' Settembru 1959 mal-Każin intimat b'mod volontarju u għalhekk m'għandux jinsab ksur tal-jedd tal-proprjeta' għaliex kien sid il-kera stess li ffissa l-kera bi qbil mal-kerrej u dan* <u>*mingħajr ebda intervent min-naħa tal-Istat*</u>*. Kien sid il-kera li għażel li joqgħod għal-liġi li kienet tirregola t-tiġdid u ż-żieda fil-kera. Dan għaliex, fl-1959, meta allegatament inħolqot il-kirja odjerna, kien hemm ġa fis-seħħ l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Ħadd ma ġiegħel lil sid il-kera jidħol f'kirja protetta u la dan hu hekk, l-istess rikorrenti ma jistgħux jinqdew b'din il-kawża biex iħassru dak li ġie miftiehem minn sid il-kera (l-antekawża tar-rikorrenti) u l-kerrej;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso 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;*

6. *Illi l-leġislatur daħħal ir-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini (L.S. 16.13) u l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 fejn introduċa emendi dejjem fl-interess pubbliku, sabiex jipproteġu ċertu kirjiet partikolari fosthom il-kirjiet ta' fondi lill-għaqdiet mużikali; iżda wkoll sabiex isaħħu iżjed il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-każini;*

7. *L-Artikolu 1531J li xorta qed jilmentaw minnu r-rikorrenti, huwa maħsub sabiex iħares il-każini tal-banda għaliex dawn jgħinu sabiex tisseddaq iktar l-identità soċjali, kulturali u folkloristika f'pajjiżna u jaħdmu qatigħ fl-iżvilupp tat-talent mużikali tal-alljevi numerużi li jattendu f'kull soċjeta' u dan billi jipprovdu tagħlim u strumenti mingħajr ebda ħlas. Għalhekk dan l-Artikolu żgur li ma jistax jiġi kklassifikat bħala mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Artikolu (ħlief dik il-parti –1531J(5)- li diġa' ġiet ikkunsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali bħala leżiva tad-drittijiet tar-rikorrenti permezz tas-sentenza tal-20 ta' Jannar 2022), assolutament m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

8. *Illi konsiderazzjoni għandha tittieħed għall-fatt li każin ikun intitolat li jkompli jokkupa fond taħt titolu ta' kera taħt il-kundizzjonijiet elenkati fl-artikolu 1531J(3):*

"(i) għal kera li tammonta għal għaxar (10) darbiet l-ammont ta' kera pagabbli għall-okkupazzjoni qabel is-sentenza finali tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti li tkun ordnat l-iżgumbrament;

(ii) il-kera msemmija fis-subparagrafu (i) m'għandhiex tkun miżjuda skont id-dispożizzjonijiet tar-regolament 2 tar-Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirjiet ta' Każini iżda l-ammont dovut lis-sid skont id-dispożizzjonijiet tar-regolament 3 tar-regolamenti msemmija għandu jibqa' dovut flimkien mal-kera;

(iii) il-kera dovuta skont is-subparagrafu (i) m'għandhiex tkun inqas minn ħamest elef euro (€5,000) fis-sena jew tkun tammonta għal aktar minn wieħed (1) fil-mija tal-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2018."

9. *Illi dawn il-kundizzjonijiet qed juru biċ-ċar kemm il-leġislatur, permezz ta' din il-liġi, qed jagħmel l-almu tiegħu kollu sabiex joħloq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini, li f'dan il-każ huma inkwilini speċjali għax hawnhekk qed nitkellmu dwar fond li qed jintuża bħala każin, u dan bil-pjena volontarjeta' tar-rikorrenti. F'dan il-kuntest, tajjeb li jissemma' wkoll li s-sid u l-inkwilin daħlu f'kuntratt ta' kera mingħajr ħadd ma sfurzahom u dan ifisser li hawnhekk m'għandna l-ebda deprivazzjoni jew teħid ta' proprjeta' min-naħa tal-Istat kif isemmi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex ir-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet involuti;*

10. *Illi ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għaliex jekk wieħed jixtarr sewwa l-artikolu 1531J(4), naraw kif il-leġislatur qed jagħti opportunita' lis-sid tal-fond għal smigħ xieraq u dritt għal rimedju effettiv meta qed jingħata l-opportunita' sabiex jagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Kera biex ikun jista' jikkontesta t-twettiq tal-kundizzjonijiet imsemmija fuq, jew li jitlob varjazzjoni fil-kundizzjonijiet tal-kera sabiex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe sitwazzjoni ta' sproporzjonalità. Dan kollu jixhed kemm il-leġislatur kien għaqli u ħaseb fl-eventwalitajiet kollha meta kiteb dan l-Artikolu;*

11. *Illi sabiex jiġi determinat jekk is-smigħ f'xi proċeduri quddiem il-Qorti sarx fi żmien raġonevoli kif miktub mill-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropeja, iridu jitqiesu t-tliet fatturi li ġejjin: il-komplessita' tal-każ; l-imġieba tal-Qorti u l-imġieba ta' min ikun qed jagħmel l-ilment;*

12. *Illi f'kull każ u bla ħsara għall-fatt li l-proċeduri preżenti mhumiex ta' culpa akwiljana jew kawża għad-danni, dato ma non concesso kien*

hemm xi dewmien li jeċċedi l-parametri tas-smigħ fi żmien raġjonevoli, ir-rikorrenti jridu jġibu <u>prova tajba tal-allegati konsegwenzi li allegatament ġarrbu</u> u li, kif allegat minnhom, <u>dawn kienu konsegwenza diretta tal-allegat dewmien</u> fil-proċeduri li qed jinsabu taħt skrutinju;

13. *Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

14. *Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm fetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt ukoll;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat l-allegazzjoni tal-proċessi deċiżi b'mod definitiv fl-ismijiet **Joseph Darmanin et vs Stella Maris Band Club** deċiżi mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2022 (40/2008) u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-20 ta' Jannar 2022 (127/2018).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 (fol 34) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-1987 sal-15 ta' Lulju 2022, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-8 ta' Mejju 2023 (fol 38 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2003, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 75) bi prospett ta' kera li ai termini tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku kellhom jirċievu mill-1987 sal-2022 (fol 76).

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-1 ta' Ġunju 2023 (fol 78) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku (fol 79 sa fol 80).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku tat-23 ta' Ġunju 2023 (fol 81) u li permezz tagħha wieġbet għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti (fol 82 sa fol 85).

Rat in-nota tar-rikorrenti tas-27 ta' Novembru 2023 (fol 88) u li permezz tagħha ppreżentaw dokument (fol 89 sa fol 110).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta’ Novembru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li ma kellux aktar provi x’jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta’ Marzu 2024, id-difensuri tal-intimati ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x’jipproduċu.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta’ Diċembru 2024, wara li l-partijiet trattaw il-kawża, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b’rapport maħluf fit-8 ta’ Mejju 2023 (fol 38 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta’ miljun seba’ mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€1,775,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f’intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-propjeta’ fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€48,960 fis-sena	€244,800 ta’ ħames snin
1992 sa 1996	€53,503 fis-sena	€267,515 ta’ ħames snin
1997 sa 2001	€63,754 fis-sena	€318,770 ta’ ħames snin
2002 sa 2006	€71,786 fis-sena	€358,930 ta’ ħames snin
2007 sa 2011	€80,120 fis-sena	€400,600 ta’ ħames snin
2012 sa 2016	€91,073 fis-sena	€455,365 ta’ ħames snin
2017 sa 2021	€95,526 fis-sena	€477,630 ta’ ħames snin
2022	€106,500 fis-sena	€106,500 ta’ sena

Għal total ta’ kera komplessiva ta’ żewġ miljuni, sitt mija u tletin elf, mija u għaxar Ewro (€2,630,110) mis-sena 1987 sas-sena 2022, bħala introjtu ta’ kera illi kien ikun ġiust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat tgħid li l-valutazzjoni tirrifletti l-propjeta’ kif inhi llum. Tikkonferma li mingħajr l-alterazzjonijiet, estensjonijiet strutturali u ameljoramenti, il-valur tal-propjeta’ u dak lokatizzju kienu jkunu inqas. Mistoqsija l-persentaġġ mill-valur attriwibbli għal tali tgħid li dawn kienu barra l-iskop tal-inkarigu tagħha.

Tikkonferma li fil-valur qieset il-finituri u l-aperturi minħabba li dawn jagħmlu parti mill-immobbli.

Tgħid li m'hemm ebda raġuni għaliex s-soqfa li ma setgħetx tara minħabba s-soffitti għandhom ikollhom ħsarat minħabba li l-post jinsab miżmum tajjeb. Tikkonferma li l-potenzjal tal-propjeta' ttieħed fil-kunsiderazzjoni tal-valur għax dan ma jistax jiġi njorat bħala parti mill-valur. Tgħid li dan m'għandux jiġi njorat lanqas fil-passat stante li minn dejjem kien hemm.

Mistoqsija fiex jikkonsisti l-eżerċizzju komparattiv sabiex waslet għal valutazzjoni tgħid li hi użat dan il-metodu tal-aspett kummerċjali fuq tliet (3) użi differenti u ċioe' bħala każin tal-banda, bħala bar u billiard room bħala parti mill-każin u l-kamra ta' quddiem li tintuża għaliha bħala banka tal-lottu.

Tgħid li sabiex waslet għall-valur la rat kuntratti ta' bejgħ ta' propjetajiet simili u lanqas m'għamlet verifiki ma' aġenziji tal-propjeta'.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom. Isostnu li ma huwiex ikkontestat li r-rikorrenti kienu pproċedew bil-kawża numru 40/2008 sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond *de quo* u lanqas mhu kkontestat li l-Gvern kien akkwista l-istess propjeta' mingħand ir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-ksur tad-dritt tal-propjeta' jgħidu li ma hemm l-ebda dubju li fil-każ odjern il-fatt li l-kera fis-suq kien ħafna iktar minn dak li l-esponenti attwalment irċevew bħala kera huwa prova ċara li turi li l-esponenti soffrew leżjoni tad-dritt tagħhom li jgawdu l-propjeta' tagħhom kif protetta kemm mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jispjegaw li filwaqt li l-kera riċevuta fis-sena 2008 kienet dik ta' tliet mija u ħamsin Ewro (€350) fis-sena, il-valur lokatizzju kien dak ta' tmenin elf, mija u għoxrin Ewro (€80,120) fis-sena. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta'April 2018 jgħidu li d-differenza bejn il-kirja attwali u l-valur lokatizzju kien tali li ma nżamm ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u dak tar-rikorenti, liema leżjoni baqgħu jsofru minnha sakemm ġie ttrasferit il-fond lill-Gvern.

Jemfasizzaw li bejgħ ma jimplika l-ebda rinunzja għad-dritt tar-rikorrenti għal rimedju tal-leżjoni li soffrew. Isostnu li tali rinunzja trid tkun inekwivokabbli. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Scoppola vs Italy** deċiża fis-17 ta' Settembru 2009 u **Sejdovic vs Italy**, kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Maria Carmela Lanfranco et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fit-28 ta' Settembru 2023.

Fir-rigward tal-leżjoni tagħhom fir-rigward tad-dewmien fil-proċeduri jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Darmanin Joseph et vs Stella Maris Band Club** deċiża fl-20 ta' Jannar 2022 fejn ġie kkonfermat li d-dritt tas-smigħ xieraq tar-rikorrenti ġie leż bl-intoduzzjoni tas-sub inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kap

16, liema proċedura tawlet il-proċeduri b'erba' snin. Oltre' minn hekk, fil-proċeduri għall-iżgumbrament kien ilhom mit-22 ta' Jannar 2010 li għalqu l-provi, meta l-Bord dam seba' (7) snin oħra sabiex ta deċiżjoni, liema dewmien huwa esaġerat. Jagħmlu referenza estensiva għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Ciatar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-1 ta' Ġunju 2023. Jispjegaw li fil-każ tagħhom, huma għalqu l-provi f'żewġ seduti, il-kwistjoni ma kinitx kumplessa, tul il-proċeduri l-Gvern bidel il-liġi sabiex jimmina d-drittijiet tal-esponenti, il-propjeta' hija notevoli u għalhekk l-importanza tagħha għar-rikorrenti hija evidenti.

Dwar id-diskriminazzjoni li r-rikorrenti soffrew jgħidu li t-tibdil fl-Artikolu 1531J affettwa biss ftit sidien f'Malta li kellhom propjeta' mikrija għand il-każini tal-baned. Isostnu li l-insenjament tal-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** datata 15 ta' Settembru 2006 ma jistax japplika f'dan il-każ stante li l-Qorti Kostituzzjonali diġa' sabet li ma hemm ebda raġuni tajba u oġġettiva sabiex tiġi mplimentata l-Artikolu 1531J.

Għal dak li jirrigwarda rimedju jsostnu li m'għandu japplika ebda tnaqqis għall-ammont ta' kirjiet mitlufa stante li r-rikorrenti soffrew minn vjolazzjonijiet multipliċi u għandhom jingħataw rimedju li jagħmel tajjeb u jirrientegrahom minn kull vjolazzjoni, speċjalment in vista tad-dewmien fil-proċeduri. Isostnu li oltre' minn hekk għandhom jingħataw imgħax fuq il-kirjiet sostanzjali. Jikkontendu li b'hekk il-kumpens pekunjarju għandu jammonta għas-somma ta' sitt miljun u tnax-il elf, mija u disa' Ewro (€6,012,109) u ċioe' l-ammont ta' żewġ miljuni, sitt mija u tletin elf u mija u għaxar Ewro (€2,630,110) f'kirjiet mitlufa u tliet miljun, tliet mija u wieħed u tmenin elf, disa' mija u disgħa u disgħin Ewro (€3,381,999) f'imgħaxijiet. Oltre' minn hekk isostnu li għandhom jirċievu dannu mhux pekunjarju ta' tnax-il elf Ewro (€12,000).

Fit-**trattazzjoni** tagħhom, ir-rikorrenti jagħtu sommarju mill-ġdid tal-fatti li wasslu għal din il-kawża. Jemfasizzaw il-fatt li minħabba li l-Bord li Jirregola l-Kera dam tmien (8) snin sabiex ta d-deċiżjoni tiegħu, laħqet daħlet emenda fil-liġi li tipprovdi li f'każ li kerrej huwa każin tal-banda, is-sid ma jistax jipproċedi b'kawża ta' żgumbrament. Isostnu li fil-konfront tagħhom seħħet diskriminazzjoni partikolari stante li huma l-uniċi sidien li għandhom sentenza favurihom li tgħid li l-inkwilin kiser l-obbligi tiegħu iżda xorta waħda ma jistgħux jiżgumbraw.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, jgħid li jirriżulta li sa qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2023, ir-rikorrenti kienu s-sidien tal-*utile dominju* temporanju tal-fond *de quo*. Iżid iżda li Joseph Darmanin, li miet fit-23 ta' Mejju 2021, ħalla d-dritt ta' użufrutt fuq il-propjeta' tiegħu kollha lil martu Philippa Darmanin u għalhekk kwalunkwe kumpens fil-konfront tal-familja tagħhom għandu jiġi riċevut minnha.

Jispjega li għalkemm il-fatti mhux qed jiġu kkontestati, jirrileva li r-rikorrenti kellu l-utile dominju temporanju tal-fond *de quo* li l-padrun dirett tiegħu kien l-Uffiċju

Konġunt u l-Gvern ħallas is-somma ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000) sabiex ħa lura ż-żmien li kien fadal mill-imsemmi ċens. Oltre' minn hekk, isostni li meta l-antekawża daħlu fil-kirja lura fis-sena 1959, kienu jafu tajjeb x'kien jgħidu l-liġijiet tal-kera u f'dak iż-żmien iffissaw kirja ta' mija u ħamsin Lira Maltin (Lm150) fis-sena li għal dak iż-żmien kienu flus kbar.

Fir-rigward tal-Artikolu 5 tal-Att XXVII tal-2018, jgħid li dan huwa maħsub biex iħares il-każini tal-baned għaliex dawn jgħinu biex tisseddaq iktar l-identita' soċjali u kulturali u għalhekk l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u assolutament m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Artikolu 6 u 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Oltre' minn hekk, fil-kera kif stabbilita jidher ċar li l-Istat qed jagħmel l-almu tiegħu sabiex jilħaq il-bilanċ rikjest bejn l-interessi ġenerali u dawk privati.

Dwar dak li għandu x'jaqsam mal-allegat dewmien jgħid li r-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qatt m'ilmentaw mill-istess dewmien. Jelenka l-proċeduri kollha li għaddew minnhom ir-rikorrenti u jgħid li minkejja li ż-żmien fih innifsu huwa kemmxejn twil, wieħed irid jarahom fil-kuntest tal-proċeduri kollha li saru u dan b'għażla tar-rikorrenti nnifishom. Oltre' minn hekk, ir-rikorrenti ma ġabu ebda prova ta' konsegwenzi li ġarrbu minħabba d-dewmien. Jikkontendi li l-unika konsegwenza kienet li tħallsu s-somma ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000) sabiex il-Kunsill Malti għall-Arti xtara l-fond.

Fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li ma hemm ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u dana stante li ma hemm ebda trattament differenti ta' persuni li jinsabu fl-istess qagħda tar-rikorrenti. Isostni li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu f'pożiżżjoni simili ġew trattati b'mod differenti.

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju mitlub isostni li l-ewwel u qabel xejn il-Qorti għandha tieħu kunsiderazzjoni tal-fatt li l-Gvern xtara l-*utile dominju* temporanju li jiskadi fis-sena 2026 għas-somma ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). Isostni li r-rikorrenti fetħu dawn il-proċeduri sabiex japprofittaw ruħhom wara li kienu diġa' ben kumpensati.

B'referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku jispjega li din il-Qorti trid tqis li l-istess Perit tat l-istess valur stante l-miljoramenti li saru fil-fond, mhux min-naħa tar-rikorrenti, kif ukoll li l-Perit Tekniku qieset il-potenzjal tal-propjeta' fl-istima tagħha.

Fit-**trattazzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti u dana stante li kull min qiegħed fl-istess sitwazzjoni ġie trattat bl-istess mod. Isostni li r-rikorrenti kienu huma li għażlu li jtawwlu l-proċeduri stante li kienu huma li għażlu li jipproċedu b'referenza kostituzzjonali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li l-Perit Tekniku, meta ġiet biex tistabilixxi l-valur lokatizzju, tat kunsiderazzjoni lill-potenzjal tal-propjeta', kif ukoll il-miljoramenti magħmula mill-kerrej stess, stante li jiffurmaw parti mill-immobbli.

Fir-rigward tal-valur tal-potenzjal tal-propjeta', din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 21. *L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> 22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[1] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.*

[1] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

23. Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.

24. Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni, kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%) sabiex tagħmel tajjeb għall-valur tal-potenzjal tal-propjeta'.

Oltre' minn hekk, il-Qorti trid tqis ukoll il-fatt li l-kerrej f'dan il-każ il-band club għamel xogħolijiet fil-propjeta' li awmenta l-valur tagħha. Ċertament dawn ma kinux ser ikunu garantiti bi kwalunkwe kerrej, anke jekk dak il-kerrej kien ikun wieħed li qed iħallas il-prezz tas-suq. Dan speċjalment in vista tal-fatt li l-użu magħmul mill-kerrej ikkonverta l-propjeta' minn wahda residenzjali għal waħda kummerċjali b'attivita ta' każin.

Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas ulterjorment il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' għaxra fil-mija (10%) sabiex tagħmel tajjeb għall-miljoramenti magħmulha mill-kerrej li kellhom l-effett li jgħollu l-valur tal-propjeta.

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 mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu.

Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo* u minn meta saru sidien.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li jirriżulta li sa qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2023, ir-rikorrenti kienu s-sidien tal-*utile dominju* temporanju tal-fond *de quo*. Iżid iżda li Joseph Darmanin li miet fit-23 ta' Mejju 2021 ħalla d-dritt ta' użufrutt fuq il-propjeta' tiegħu kollha lil martu Philippa Darmanin u għalhekk kwalunkwe kumpens fil-konfront tal-familja tagħhom għandu jiġi riċevut minnha.

Il-Qorti rat il-provenjenza tat-titolu kif tirriżulta mill-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Marco Burlo data 28 ta Frar 2023 u tosserva li huwa minnu li Joseph Darmanin, ai termini ta' testament fl-atti tan-Nutar Pierre Attard data 25 ta' Ġunju 2014, ħalla l-piena propjeta' tal-immobbli tiegħu kollha lil uliedu Micheal, Paul u Johanna, iżda ħalla l-użufrutt fuq il-propjeta' kollha li hu wiret lil martu Philippa Darmanin u nnomina lill-istess Philippa Darmanin bħala eredi universali tiegħu. Jirriżulta li Joseph Darmanin kien akkwista l-istess propjeta' mill-wirt t'ommu, għalhekk isegwi li kwalunkwe kumpens dovut lill-istess Joseph Darmanin ikun jappartjeni lil Philippa Darmanin kemm matul il-perjodu ta' ħajtu bħala l-eredi universali tiegħu u kemm wara mewtu bħala użufruttwarja.

Fir-rigward ta' minn meta r-rikorrenti saru sidien, il-Qorti tosserva s-segwenti:

Michael, Paul u Johanna, aħwa Darmanin akkwistaw sehemhom mill-propjeta *de quo* mill-wirt ta' missierhom b'titolu ta' legat, iżda dan huwa suġġett għall-użufrutt t'ommhom Philippa Darmanin li hi wkoll l-eredi universali – isegwi għalhekk li Michael, Paul u Johanna, aħwa Darmanin m'għandhom l-ebda dritt ta' kumpens fir-rigward tal-propjeta' *de quo.*

Philippa Darmanin hija l-użufruttwarja ta' Joseph Darmanin kif ukoll l-eredi universali. Joseph Darmanin kien akkwista s-sehem tiegħu fil-propjeta' mill-wirt t'ommu li mietet fid-29 t'April 1985.

Sister Marie Therese Darmanin akkwistat is-sehem tagħha tal-propjeta' bħala l-eredi universali t'ommha li mietet fid-29 t'April 1985, iżda s-sehem tagħha kien dejjem soġġett għall-użufrutt ta' ħutha Joseph Darmanin u Bernardette Apap Bologna. La darba Bernardette Apap Bologna għadha ħajja, l-użufrutt għadu attiv favuriha iżda kwalunkwe kumpens li din il-Qorti tillikwida jkun favur l-użufruttwarja.

Bernardette Apap Bologna akkwistat is-sehem tagħha tal-propjeta' bħala l-eredi universali t'ommha li mietet fid-29 t'April 1985.

Louis Apap Bologna m'għandux titolu fuq il-propjeta' *de quo* iżda bħala r-raġel ta' Bernardette Apap Bologna kellu dritt għall-kirjiet bħala parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

Joanna u Martin aħwa Bonello akkwistaw il-propjeta’ bħala l-eredi universali t’ommhom Mary Rose Bonello li mietet fit-3 ta’ Diċembru 2014, liema eredita’ kienet soġġetta għall-użufrutt ta’ missierhom, li huwa mejjet. Mary Rose Bonello kienet akkwistat is-sehem tagħha fil-propjeta’ bħala l-eredi universali t’ommha Maria Bugeja li mietet fis-17 t’Awwissu 1984.

John Bugeja akkwista s-sehem tiegħu fil-propjeta’ bħala l-eredi universali t’ommu li mietet fis-17 t’Awwissu 1984 filwaqt illi Olivia Brincat akkwistat is-sehem tagħha bħala l-eredi universali ta’ Edwidge Pace Balzan li mietet fl-1 ta’ Mejju 1983.

Ilona Borg Carabott akkwistat is-sehem tagħha parti bħala l-eredi universali ta’ Edwidge Pace li mietet fl-1 ta’ Mejju 1983 kif jirriżulta minn att ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datata 19 t’April 1983.

Vincent Borg Carabott m’għandux titolu fuq il-propjeta’ *de quo* iżda bħala r-raġel ta’ Ilona Borg Carabott kellu dritt għall-kirjiet bħala parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

Isegwi għalhekk li r-rikorrenti kollha bl-eċċezzjoni ta’ Michael, Joanna u Paul, aħwa Darmanin u Sister Marie Therese Darmanin, ilkoll għandhom dritt għal kwalunkwe kumpens li din il-Qorti tista’ tillikwida minn dati li jippreċedu l-1987.

Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa’ limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li għar-raġunijiet hawnhekk premessi, ir-rikorrenti Michael, Joanna u Paul, aħwa Darmanin u Sister Marie Therese Darmanin m’għandhomx interess ġuridiku f’dawn il-proċeduri u ser tgħaddi biex tiċħadha fil-kumplament.

<u>Eċċezzjoni fir-rigward tal-fatt li r-rikorrenti biegħu tal-utile dominju tal-propjeta’ *de quo* għaż-żmien li fadal lill-Gvern ta’ Malta</u>

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiġbed l-attenzjoni ta’ din il-Qorti għall-fatt li r-rikorrenti daħlu fi ftehim mal-Gvern ta’ Malta għall-bejgħ tal-*utile* dominju tal-propjeta’ għall-perjodu ta’ tliet (3) snin li kien fadal miċ-ċens fejn id-direttarju kien l-Uffiċju Konġunt.

Il-Qorti tinnota li permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo data 28 ta’ Frar 2023, ir-rikorrenti għamlu s-segwenti riserva:

> *4.1 Nothwithstanding the sale of the Utile and, or Sub Utile Dominium of the Property and the assignment of the CJ Rights, the Vendors hereby reserve in their exclusive favour, the Reserved Rights such Reserved Rights being the subject of the court case Michael Darmanin et verses State Advocate bearing reference case number six hundred and twenty seven stroke twenty two letter ISB (627/2022/ISB)*

B’hekk huwa ċar f’moħħ din il-Qorti li meta r-rikorrenti biegħu l-propjeta’ tagħhom, huma żammew mpreġudikati d-drittijiet tagħhom vis-à-vis il-kawża odjerna.

Oltre' minn hekk, l-Avukat tal-Istat isostni li permezz tal-istess kuntratt, ir-rikorrenti ġew adegwatament kumpensati. Il-Qorti f'dan ir-rigward tfakkar li proċeduri ta' din ix-xorta mhumiex intiżi sabiex wieħed jottjeni l-prezz tal-bejgħ ta' propjeta' iżda sabiex wieħed jiġi kkumpensat, jekk ikun il-każ, ta' kirjiet mitlufa. B'hekk il-prezz li bih ir-rikorrenti biegħu l-propjeta' tagħhom huwa għal kollox irrelevanti għal dawn il-proċeduri stante li l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar kirjiet mitlufa fil-passat.

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

<u>**Eċċezzjoni dwar *pacta sunt servanda***</u>

Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-antekawża tar-rikorrent daħħlu fil-kirja volontarjament, u f'kull każ b'għarfien sħiħ tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li kellhom jirregolaw din il-kirja.

Il-Qorti tirrileva li dan l-argument spiss ġie trattat kemm quddiem il-Qrati tagħna u anki quddiem il-Qorti ta' Strasburgu, u l-pożizzjoni tal-Qrati dejjem kienet li dan l-argument ma jsibx bażi, kemm għax jekk l-antekawża tar-rikorrenti riedu li jkollhom xi forma ta' introjtu mill-fond, huma bilfors kellhom jikruh taħt il-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien, kif ukoll għaliex la l-antekawża tar-rikorrenti u lanqas ir-rikorrenti nfushom ma kienu f'pożizzjoni li jipprevedu l-bidliet soċjali u l-progress soċjo-ekonomiku li kien ser jiġi ġġenerat fil-pajjiż, u għalhekk żgur li ma setgħux ibassru b'liema mod kienu ser jogħlew il-kirjiet ta' fondi kummerċjali matul iż-żmien u fil-fatt, kif tajjeb dettat mill-Avukat tal-Istat stess meta bdiet il-kirja l-prezz kien wieħed kunsiderevoli, iżda m'għoliex b'mod li jirrifletti ż-żmien.

Il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **David Pullicino et vs. Avukat Ġenerali et**, peress li jista' jkun ta' siwi biex jiġi ndirizzat dak li qiegħed jipprova jqanqal l-intimat Avukat tal-Istat b'din l-eċċezzjoni tiegħu:

> *"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."*

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

<u>**L-eċċezzjoni li Stella Maris Band Club mhuwiex il-leġittimu kontradittur**</u>

Bl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Stella Maris Band Club, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[2]:

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

Magħruf dan l-insenjament, il-Qorti tosserva li ladarba llum ir-relazzjoni ta' kerrej u inkwilin bejn ir-rikorrenti u l-band club intimat spiċċaw, l-eżitu ta' dawn il-proċeduri ma jista' jkollu ebda konsegwenza fuq il-band club intimat.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' Stella Maris Band Club u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu:

1. Dikjarazzjoni illi ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Dikjarazzjoni li t-trapass taż-żmien u d-dewmien irraġonevoli sabiex ġew konklużi l-proċeduri ta' żgumbrament wasslu għall-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 9 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

3. Dikjarazzjoni li l-introduzzjoni tal-artikolu 1531(5) tal-Kodiċi Ċivili tammonta għal trattament diskriminatorju bi vjolazzjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid 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 tliet prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet 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**[3]

> *"...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-*

[3] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014

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"*.[4]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament 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 leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. L-Onorevoli Prim Ministru et**[5]

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.[6]

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità 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 ikkontestat illi l-Istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-

[4] **Hutten-Czapska vs. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[5] deċiża 11/05/2017
[6] **Francis Bezzina Wettinger vs. Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)
[7] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

Kapitolu 69 tal-Liġijiet 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 proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-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' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, 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"*.[8]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[9]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **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*

---

[8] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

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

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 is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[10] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[11] **u Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[12].

In vista tal-fattispeċi tal-każ odjern il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tagħha diversament preseduta fid-deċiżjoni datata 13 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Rosette Fenech et vs Awtorita' tad-Djar et**, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

*"Illi għar-rigward tal-**interess pubbliku** li għalih ittieħdet il-proprjeta`, jingħad li filwaqt li fil-kawża miftuħa mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti bil-għan li tikkontesta s-siwi tal-Ordni, il-Qorti tal-Appell ta' dak iż-żmien ikkonfermat is-sejbiet tal-Qorti tal-ewwel istanza u l-linja ta' ħsieb (li kienet tissusisti dawk iż-żminijiet) dik l-Ordni tqieset li nħarġet għal għan leġittimu u skond il-liġi. Aktar 'il quddiem, il-Qorti Kostituzzjonali tbegħdet minn dan il-ħsieb, kemm minħabba tibdil leġislattiv li kien sar għal Artikolu 3 tal-Kapitolu 125 kif ukoll fl-iżvilupp fil-każistika Ewropea, u sabet li t-teħid ta' proprjeta` jew it-teħid ta' pussess ta' post għal użu li mhuwiex dak biex jingħata ħalli fih wieħed jgħix, ma jistax jitqies li jaqdi l-ħtieġa ta' "interess pubbliku" meta jkun, fil-fatt, jaqdi interess privat*[13]*. Huwa minnu li l-istess Qorti jidher li aċċettat li, għall-finijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, il-frażi "interess pubbliku" "mhix intiża biex tfisser li l-beni li l-individwu jkun ġie pprivat minnhom iridu bilfors jiġu messi għad-dispożizzjoni tal-pubbliku jew tal-kollettività intera. Infatti, il-*

[10] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[11] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[12] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021
[13] Kost. 30.12.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Vella et vs Segretarju tad-Djar (**Kollez. Vol: LXXVII.ii.390) a fol. 402 – 3 (rekwiżizzjoni ta' ġid biex jintuża bħala każin ta' soċjeta` filarmonika)

privazzjoni tal-proprjeta` tista' tavvera ruħha wkoll in attwazzjoni ta' politika ta' ġustizzja soċjali u kwindi fl-interess ġenerali, anke meta jkun hemm trasferiment obbligatorju tal-proprjeta` minn persuna għal oħra"[14]. F'dak li jirrigwarda l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni dwar post biex jintuża għall-interess ta' jew minn partit politiku bħala każin, bħalma huwa l-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, ilu żmien jingħad li f'każ bħal dan jonqos l-element tal-interess pubbliku[15];

OMMISS

*Illi jmiss li l-Qorti tqis il-parti tal-ilment marbut man-**nuqqas ta' proporzjonalita`**. Fil-fehma tal-Qorti, bl-indħil mill-Istat, is-sidien tal-ġid (f'dan il-każ partikolari r-rikorrenti) intalbu jerfgħu piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tagħhom meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom ittieħed il-fond. Il-piż finanzjarju għadu mitfuħ kollu fuq ir-rikorrenti sallum. Jirriżulta li l-kera ffissat fil-waqt tal-ħruġ tal-Ordni kien dak ta' mija u sebgħa u erbgħin liri Maltin (Lm147), li jġibu tliet mija u sitta u għoxrin ewro (€326) fi flus tallum. Dak kien il-kera stabbilit għal sena sħiħa. Meta mqabbla mal-istima tal-perit tekniku, ma jidhirx li kienet waħda sproporzjonata, iżda wara l-1992, il-valur lokatizju tal-fond beda tiela' tant li llum ilaħħaq l-ammont ta' elfejn u mitt ewro fis-sena (€2,100);*

Illi għaldaqstant, meta wieħed iqabbel il-kera mħallas skond l-Ordni mal-kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx soġġett għall-Ordni, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra, u li dan l-isproporzjon qiegħed jinġarr mir-rikorrenti waħedhom; Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha jwasslu lill-Qorti għall-fehma li joħroġ ċar li r-rikorrenti ġarrbu u għadhom qed iġġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġhom kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti tagħmel referenza ampja wkoll għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet **Prof Mark Brincat et vs. L-Avukat Ġenerali et**, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, ma hemmx dubju illi l-indħil fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom sar fl-isfond ta' qafas legali. Il-Qorti hija tal-fehma wkoll illi l-l-miżuri li jirristrinġu d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom f'dan il-każ

---

[14] Kost. 30.4.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Mintoff et vs Onor. Prim Ministru et** (Kollez. Vol: LXXX.i.207) a fol. 264 u Kost. 31.1.2019 filkawża fl-ismijiet Maria Ghigo vs Awtorità tad-Djar et §§ 17 – 8

[15] Kost. 7.12.2010, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**

kienu saru għal għan-leġittimu u ċioè l-iskop soċjali u kulturali li jipproteġi t-tradizzjoni tal-każini Maltin.

Kif ingħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali, deċiża fil-25 ta' Mejju 2012:

"F'dan il-kaz ir-rekwizzjoni harget fl-interess pubbliku u l-iskop kien biex il-proprjetà tintuza mill-intimat Kazin San Leonardo. L-interess pubbliku jinkludi kull aspett tal-hajja socjali tal-pajjiz u fond ikun qed jintuza fl-interess pubbliku jekk jintuza ghal skopijiet kulturali. Fir-rigward tal-espressjoni "interess generali" il-Qorti ta' Strasbourg taccetta li "it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

...

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ordni ta' rekwizzjoni harget flinteress pubbliku billi l-ghan ahhari tal-Kazin hu wiehed socjali u kulturali li jseddaq l-identità generali tal-lokalità u jizviluppa t-talent muzikali fil-lokal, u dan indipendentement mill-fatt li dan is-servizz qed jinghata mill-privat u mhux mill-Gvern."

F'dan l-isfond, il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għall-każ ta' Bradshaw v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-23 ta' Ottubru 2018, fejn intqal hekk:

"55. As submitted by the Government and also accepted by the applicants (see paragraph 39 above), a band club has a cultural and social role in Maltese society. In consequence the Court can accept that the measure pursued a legitimate aim in the public interest. Nevertheless, other considerations in this connection may be relevant to the proportionality of the measure. In particular, the Court reiterates that the use of property for reasons other than to secure the social welfare of tenants and prevent homelessness is a relevant factor in assessing the compensation due to the owner (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008).

...

58. In relation to the rent which the applicants received the Court recalls that the use being made of the premises was as a band club as opposed to, for example, social housing, and thus that 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, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 75)."

-ommiss-

..., il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll il-fatt li l-għan soċjali għall-ħarsien tat-titolu ta' każin, għalkemm ċertament leġittimu, mhuwiex urġenti daqs dak għall-ħarsien ta' titolu għall-post ta' residenza.

Stabbilit dan kollu, il-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Il-piż sabiex jintlaħaq l-għan leġittimu wara xi miżura m'għandux jintrefa kollu mis-sidien imma għandu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Peress illi l-kirja tal-każin intimat hija regolata bil-Kap. 69, ir-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn biex itejbu il-pożizzjoni tagħhom. Anke li kieku r-rikorrenti ppreżentaw talba għall-awment fil-kera quddiem il-Bord, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-każin jista' jikseb fis-suq ħieles. Għal dik li hija kera, l-Bord ma setax jawtorizza awment fil-kera li tkun ogħla minn 40% tal-valur lokatizju tal-fond fl-1914 – aktar minn mitt sena ilu!

Il-Bord għandu idejh marbutin ukoll b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tar-rikorrenti hija materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq ir-rikorrenti, il-Bord ma jista' jagħmel xejn. Ma jistax ikun hemm ripreża tal-fond għaliex jeħtieġ li jkunu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet strinġenti qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' t-talba tas-sid.

Fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, li kien jitratta kirja kummerċjali soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69, intqal hekk:

"Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta'

proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond huwa bil-wisq aktar mill-kera massima li jistgħu jirċievu r-rikorrenti skont il-liġi.

Fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiemha l-valur tal-proprjetà u kemm qed titħallas kera mill-każin intimat. Meta wieħed iqabbel il-valur tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tar-Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet Tal-Kirjiet Tal-Każini, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti, liema diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi huwa tant baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Huwa veru li fl-2014 daħlu fis-seħħ regolamenti li tejbu l-posizzjoni tas-sid. Madanakollu, dawn l-emendi ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera u l-valur tal-fond fis-suq ħieles.

Dawn l-emendi ma jistgħux ikunu ta' konfort għar-rikorrenti ġialadarba l-awment irid jiġi kalkolat fuq kera li hi ferm inqas minn dik tas-suq. B'hekk, l-għan tal-leġislatur li ssir ġustizzja mas-sid ma ntlaħaqx kif lanqas ma seħħ il-bilanċ ġust. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur attwali talproprjetà, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, li ma kienux vinkolati bil-Kap. 69, kompliet titgharraq.

Lanqas ma jista' jingħad li ntlaħaq il-bilanċ meħtieġ bl-obbligu impost mir-Regolamenti fuq il-każin intimat li jħallas lis-sidien perċentwali żgħira mid-dħul ġenerat mill-attivitajiet ekonomiċi annwali tiegħu. Dr. Peter Fenech, Segretarju tal-Każin intimat, xehed illi fl-2016 is-somma li ġiet offruta lis-sidien kienet tammonta għal €1,000 u fl-2021 kienet tammonta għal madwar €2,000.

Dan kollu u aktar ġie ribat fis-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Anna Galea vs L-Avukat Ġenerali et, tat-8 ta' Frar 2019:

"Illi din il-Qorti tqis li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi lillkażini hemm skop soċjali u kulturali (dan huwa l-interess ġenerali li jiġġustifika l-interferenza tal-istat). Tqis ukoll però illi fuq in-naħa l-oħra tal-munita hemm is-sidien li qegħdin isofru telf kbir ta' flus minħabba l-protezzjoni li qed tingħata lill-każini, bħal fil-każ odjern. Iktar ma l-valur talproprjetà u tal-kirjiet jogħlew, iktar ikun kbir tali telf, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-każini tal-bliet u rħula Maltin ġeneralment jinsabu f'proprjetajiet ferm ċentrali, bħal fil-każ odjern. Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa' tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat.

Illi fil-każ in kwistjoni, l-awment ta' kera minn €100.16 għal €1,007.34 bħala riżultat tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 "Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini" huwa wieħed modest għall-aħħar meta wieħed jikkunsidra l-valur tas-suq. Tali regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid u din il-Qorti ma tiskantax bil-fatt li s-sidien baqgħu jirrifjutaw il-kera anke wara li ġiet hekk awmentata.

Inoltre l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". (ara s-sentenza "Montebello vs AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016). Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjetà tagħhom lura."

Tal-istess ħsieb kienet ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza riċenti Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et, tas-7 ta' Ottubru 2021:

"L-emendi introdotti permezz tal-Legislazzjoni Sussidjara numru 16.13 ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-attrici, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat. L-ewwel nett, ghalkemm huwa minnu illi din il-legislazzjoni sussidjara tipprovdi ghal zieda fil-kera, din iz-zieda xorta wahda ma twassalx ghal hlas ta' somma ta' kera adegwata. Il-ligi tistabilixxi zieda fil-kera b'rata ta' 10% waqt is-snin bejn l-2014 u l-2016, zieda ta' 5% waqt is-snin bejn l-2017 u l-2023 u zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghas-snin ta' wara. Però dawn iz-ziedet jinhadmu fuq kera li kienet diga ferm aktar baxxa mill-valur lokatizju, u ghalhekk, peress illi r-rata ta' zieda hija wkoll pjuttost baxxa, ma jistghux iwasslu ghall-hlas ta' kera xierqa."

Fil-każ ta' Bradshaw v Malta il-Qorti Ewropea wkoll ikkumentat hekk:

> *"The Court thus considers that the situation following the 2014 [amendments] remains disproportionate, and without any action by the legislature, it is likely to remain so indefinitely."*
>
> *-ommiss-*
>
> *Il-Qorti ser iżżid tgħid illi huwa veru li l-każini għad għandhom rwol soċjali. Madanakollu jekk l-Istat hu tal-fehma li tali każini huma daqstant importanti, għandu jipprovdi l-mezzi sabiex jgħinhom u mhux jippretendi li l-piż jaqa' kollu fuq is-sidien li qed idahhlu biss kera miżera għall-indħil sostanzjali fid-drittijiet tagħhom. Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fis-sentenza ċitata, ħlief li tagħmlu tagħha.

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

L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

L-**Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni** jgħid testwalment hekk:

> *(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.*

Filwaqt li l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** jgħid is-segwenti:

> *(1) Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta'xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja.*

Stante li l-ilment tar-rikorrent jikkonċerna d-dewmien fil-proċeduri, l-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Konig vs Germany** deċiża fit-28 ta' Ġunju 1978, fejn il-Qorti qalet:

> *98.... As regards the period to which Article 6 (art. 6) is applicable, the Court has held that in criminal matters this period covers the whole of the proceedings in question, including appeal proceedings (above-mentioned Wemhoff judgment, pp. 26 and 27, paras. 18 and 20; above-mentioned Neumeister judgment, p. 41, para. 19; Delcourt judgment of 17 January 1970, Series A no. 11, pp. 13-15, paras. 25 and 26). The position - as, moreover, the Government concede - is no different in the case of disputes ("contestations") over civil rights and obligations for which Article 6 para. 1 (art. 6-1) likewise requires that there be - at first instance, on appeal or in cassation – a determination.*
>
> *99. The reasonableness of the duration of proceedings covered by Article 6 para. 1 (art. 6-1) of the Convention must be assessed in each case according to its circumstances. When enquiring into the reasonableness of the duration of criminal proceedings, the Court has had regard, inter alia, to the complexity of the case, to the applicant's conduct and to the manner in which the matter was dealt with by the administrative and judicial authorities (above-mentioned Neumeister judgment, pp. 42-43, paras. 20-21; above-mentioned Ringeisen judgment, p. 45, para. 110). The Court, like those appearing before it, considers that the same criteria must serve in the present case as the basis for its examination of the question whether the duration of the proceedings before the administrative courts exceeded the reasonable time stipulated by Article 6 para. 1 (art. 6-1).*

Magħruf dan il-Qorti sejra issa tgħaddi biex teżamina l-fatti tal-każ odjern.

F'dan il-każ, il-Qorti għandha quddiemha każ li beda fil-5 ta' Ġunju 2008 meta r-rikorrenti ntavolaw proċeduri ta' terminazzjoni ta' kera stante allegat ta' ksur tal-obbligi tal-istess kirja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet **Joseph Darmanin et vs Stella Maris Band Club** (Ref 40/2008 GG), li ġiet deċiża fis-6 ta' Marzu 2017. Minn liema deċiżjoni kien hemm appell intavolat fis-27 ta' Marzu 2017, li ġie parzjalment deċiż fit-23 t'Ottubru 2018 u li minnu saret referenza kostituzzjonali minħabba li kienet daħlet emenda fil-liġi (Ref 127/18 MCH). Ir-referenza kostituzzjonali ġiet appuntata għas-smigħ fit-18 ta' Diċembru 2018 u deċiża fl-10 ta' Diċembru 2020, minn liema deċiżjoni sar appell li ġie finalment deċiża fl-20 ta' Jannar 2022. L-Appell mid-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera ġie finalment deċiż fil-15 ta' Lulju 2022.

Il-kumplessita tal-każ

Għalkemm il-każ li oriġinarjament ġie ntavolat mir-rikorrenti, din il-Qorti tqis li kien pjuttost sempliċi, il-każ ikkumplika ruħu minħabba li kienu involuti erba' proċeduri differenti u ċioe' – il-proċedura oriġinali, l-appell minnha, r-referenza kostituzzjonali u l-appell minn l-istess referenza.

Madanakollu, t-talbiet oriġinali jibqgħu mhux kumplessi fin-natura tagħhom. Il-kumplessita' li nqalgħet kienet propju bl-emenda fil-liġi li ġiet introdotta fil-mori tal-kawża.

Minkejja dan, din il-Qorti bl-ebda mod ma trid timplika li l-leġislatur għandu b'xi mod jinżamm milli jgħaddi l-liġijiet minħabba kawżi pendenti. Da parti tiegħu l-leġislatur jeħtieġ jagħmel il-liġijiet kif u meta s-soċjeta' hekk tkun tirrikjedi. Min-naħa l-oħra, dik il-parti li jkollha kawża pendenti għandha kull dritt, kif għamlu r-rikorrenti f'dan il-każ li tattakka dik l-istess liġi.

B'hekk, għalkemm il-Qorti tifhem u taċċetta l-fatt li kienet l-emenda fil-liġi li rrendiet il-każ in eżami itwal aktar milli kumpless, xorta ma ssibx ksur tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 f'dan ir-rigward stante li l-prattiċita' titlob li l-leġislatur jgħaddi l-liġijiet li għandu jgħaddi imbagħad sta għall-parti li tfittex ir-rimedji tagħha.

L-imġieba tal-Qorti

Din il-Qorti kellha l-opportunita' tanalizza l-imġieba tal-Qrati kollha nvoluti f'dan il-każ. Tibda biex tosserva li ma jistax jingħad li kien hemm ebda dewmien esaġerat da parti tal-Qrati Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti tal-Appell Inferjuri li lkoll f'medja ta' bejn sena u sentejn iddeċidew il-vertenzi li kellhom quddiemhom. B'żieda ma' dan il-Qorti tal-Appell inferjuri kienet mitluba mill-partijiet ftit żmien sabiex il-partijiet jittransiġu, filwaqt li l-Qorti Kostituzzjonali kienet affaċċata b'talba ta' rikuża.

Għalhekk, din il-Qorti skrutinat bir-reqqa l-imġieba tal-Bord li Jirregola l-Kera. F'dan ir-rigward il-Qorti damet sentejn tisma' l-provi rikorrenti li ġew konklużi fit-22 ta' Jannar 2010, imbagħad sad-19 ta' Mejju 2014 sabiex ġew konklużi l-provi intimati u saru l-kontro-eżamijiet kollha. Il-Qorti tinnota li kien hemm numru sostanzjali ta' xhieda u b'hekk kien hemm numru sew ta' kontro-eżamijiet li naturalment ħadu l-ħin tagħhom.

Jirriżulta li fit-13 t'Ottubru 2014, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għat-2 ta' Marzu 2015, iżda wara żewġ differimenti għal dan l-iskop inbidel il-ġudikant u kellhom jerġgħu jsiru s-sottomissjonijiet finali sakemm fit-28 t'April 2016 reġgħet ġiet differita għas-sentenza li finalment ingħatat fis-6 ta' Marzu 2017.

B'hekk din il-Qorti tqis li hemm perjodu ta' xejn inqas minn sentejn li l-partijiet damu jistennew is-sentenza. Madanakollu, dan kien perjodu ta' transizzjoni bejn ġudikant u ieħor. Il-Qorti hi tal-fehma li m'għandux ikun hemm dan id-dewmien f'din it-tip ta' transizzjoni iżda tifhem ukoll li mhuwiex dejjem faċli li ssir tali transizzjoni meta

ġudikant jitlaq u jidħol ieħor fiż-żarbun tagħha li ma tkunx semgħet il-każ mil-bidu u għalhekk it-tieni ġudikant, f'għajnejn din il-Qorti, huwa perfettament ġustifikata għall-fatt li talab sottomissjonijiet finali mill-ġdid speċjalment in vista tal-fatt li s-sottomissjonijiet oriġinali ma kienux ġew reġistrati permezz tas-sistema diġitali.

Il-Qorti għalhekk ma tistax tqis li kien hemm xi nuqqas tal-Qorti li wassal għal dewmien esaġerat u għalhekk ma ssibx ksur tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 f'dan ir-rigward.

L-imgieba tal-Partijiet

Kif diġa' ingħad, din il-Qorti ma ssib l-ebda azzjoni da parti tal-partijiet li minnha nnifisha kkawżat dewmien mhux ġustifikabbli. Huwa minnu li l-istadju tal-provi ttawwal ftit iżda dan kien fil-maġġor parti dovut għall-kontro eżamijiet tax-xhieda tar-rikorrenti, liema xhieda r-rikorrenti naturalment kellhom kull dritt iressqu u l-intimati kellhom kull dritt jagħmlulhom kontro-eżami.

Oltre' minn hekk, il-fatt li r-rikorrenti talbu li ssir referenza kostituzzjonali u li sar appell mill-istess deċiżjoni m'għandhom bl-ebda mod jiġi skorraġġuti għaliex huwa fid-dritt ta' kull parti li tagħmel dan.

Għalhekk fir-rigward tal-imġieba tal-partijiet, din il-Qorti ma ssib l-ebda imġieba li tikkontribwixxi għal ksur tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 f'dan ir-rigward

<u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> *"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[16] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[17] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita

---

[16] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[17] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

għal reġim leġislattiv ġdid.[18] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li għandhom propjeta mikrija lil każin tal-banda. F'dan il-każ ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova konkreta ta' persuni li kienu fl-istess sitwazzjoni identika, u ċioe' li kienu sidien ta' propjeta li qed tintuża bħala każin tal-banda u minkejja konferma ta' ksur ta' kundizzjonijiet kienu miżmuma milli jiżgumbraw, li b'xi mod ġew trattati differenti.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded*

[18] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Dan l-insenjament japplika wkoll għall-proċeduri odjerni. **Għaldaqstant l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.**

RIMEDJI

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*".[19]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[20]:

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-

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

fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[21], ċjoè:

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

---

[21] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

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

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu pperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;
v) L-inerzja tal-Istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;
vi) Il-fatt li llum il-propjeta' ġiet vakata

Oltre' minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità 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 mill-1 ta' Mejju 1987 (meta ġie promulgat l-att draw il-Konvenjoni Ewropea) sal-15 ta' Lulju 2022 meta ngħataw id-dritt li jieħdu pussess lura tal-fond *de quo*.

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-Awtorità tad-Djar et**[22], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

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

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

---

[22] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021

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-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond mertu ta' din il-kawża fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Lulju 2022:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: mitejn u erbgħa u għoxrin elf u erba' mitt Ewro (€224,400)
- 1992 sa 1996: mitejn u sebgħa u sittin elf, ħames mija u ħmistax-il Ewro (€267,515)
- 1997 sa 2001: tliet mija u tmintax-il elf, seba' mija u sebgħin Ewro (€318,770)
- 2002 sa 2006: tliet mija u tmienja u ħamsin elf, disa' mija u tletin Ewro (€358,930)
- 2007 sa 2011: erba' mitt elf u sitt mitt Ewro (€400,600)
- 2012 sa 2016: erba' mija u ħamsa u ħamsin elf, tliet mija u ħamsa u sittin Ewro (€455,365)
- 2017 sa 2021: erba' mija u sebgħa u sebgħin elf, sitt mija u tletin Ewro (€477,630)
- 2022 (sa Lulju): tnejn u sittin elf, mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€62,125)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sa' Lulju tas-sena 2022, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' żewġ miljuni, tliet mija u erbgħin elf, disa' mija u ħamsa u tletin Ewro (€2,340,935), li minnhom ser jiġu mnaqqsa il-persentaġġ ta' ħmistax fil-mija (15%) għar-raġunijiet fuq esposti, u ċioe' l-potenzjal tal-propjeta' u l-miljoramenti magħmula mill-inkwilin, u għalhekk tiġi ridotta għas-somma ta' miljun, disa' mija u disgħa u tmenin elf, seba' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€1,989,795). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' ħdax-il elf u disa' mitt Ewro (€11,900)[23], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **miljun, mija u elfejn, tliet mija u ħamsa u tmenin Ewro (€1,102,385)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxar t'elf Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€1,989,795 - €586,939 (30% għall-interess ġenerali) = €1,392,856

€1,392,856 - €278,571 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €1,114,285

€1,114,285 - €11,900 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €1,102,385.

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi u wara illi qieset il-provi u s-sottomissjonijiet kollha mressqa, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti, u dan kollu bil-mod segwenti:

1. **Tilqa' parzjalment it-tieni eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li għar-raġunijiet premessi Michael, Joanna u Paul, aħwa Darmanin u Sister Marie Therese Darmanin m'għandhomx interess ġuridiku u konsegwentament tilliberhom mill-osservanza tal-ġudizzju, filwaqt illi

[23] €350 kull sena għal 34 sena

tiċħadha fil-kumplament stante li hi sodisfatta mit-titolu tal-bqija tar-rikorrenti.

2. **Tiċħad it-tielet eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat stante li r-rikorrenti, meta biegħu l-propjeta', rriservaw id-drittijiet litiġjużi għall-kawża odjerna.

3. **Tiċħad il-ħames eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat stante li r-rikorrenti ma jistax jingħad li kienu f'liberta' assoluta tal-għażla.

4. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** ta' Stella Maris Band Club u għar-raġunijiet fuq esposti, tilliberraha mill-osservanza tal-ġudizzju.

5. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. **Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara** li fir-rigward tal-proċeduri ta' żgumbrament ma jirriżultax illi kien hemm ksur tal-artikolu 6 tal-Kovenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

7. **Tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti** stante li għar-raġunijiet fuq esposti ma ssibx ksur tal-Artikolu 14 tal-Kovenzjoni Ewropea.

8. **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti kif hawn fuq deċiż fil-ħames paragrafu tad-deċide.

9. **Tilqa' r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **miljun, mija u elfejn, tliet mija u ħamsa u tmenin Ewro (€1,102,385)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxar t'elf Ewro (€10,000)**.

10. **Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **miljun, mija u tnax-il elf, tliet mija u ħamsa u tmenin Ewro (€1,112,385),** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

11. **Tiċħad is-sitt talba** peress illi ma hemmx lok għal rimedji jew ordnijiet oħra.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur