QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 10 ta' Dicembru 2020

Numru 10

Rikors Nru. 156/2019

Victor Vella; Antonia sive Antoinette Vella f'isimha proprju u f'isem l-assenti Elena Maria sive Helen Vella skont prokura tal-10 ta' Frar 2003 "Dokument X" hawn anness; Marie Sammut; Joseph Mary Vella; Michelina Grixti; Gesmon Sammut (Gesu Maria) sive Jesmond f'isem u ghan-nom tal-assenti Rose Mary Todd

vs

Monica Borg Olivier De Puget, Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-28 ta' Awwissu 2019 li jghid hekk:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat 107, "Tulip", Triq Il-Ferrovija l-Qadima, Hal-Balzan li ilu mikri lill-intimata Monica Borg Olivier De Puget ghal aktar minn 45 sena u zgur qabel is-17 ta' Lulju 1975 kif jirrizulta minn "Dokument A" hawn anness bil-kera ta' Lm180 fis-sena, u llum €2,295.60c fis-sena kif jirrizulta mill-ahhar ricevuta "Dokument B" hawn anness.

ii. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni mill-wirt tal-mejta genituri taghhom Emnnanuele Vella u Caterina sive Kitty nee Vella u dan skont testment unica charta tal-31 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C".

iii. Illi skont it-testment fuq msemmi, ir-rikorrenti Antonia sive Antoinette Vella u Elena Maria sive Helen Vella, li baqghu xebbiet sallum ghandhom l-uzufrutt tal-introjtu tal-kera kollu li jippercepixxu mill-fond imsemmi.

iv. Illi Emmanuele Vella miet fid-28 ta' Lulju 1989 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 3453/1989, filwaqt illi Caterina sive Kitty Vella mietet fit-30 ta' April 1974 u l-wirt taghha wkoll gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Peress illi ghaddew aktar minn 20 sena mill-mewt tal-konjugi Vella mhemmx obbligu ta' prezentata ta' dawn id-dokumenti fl-atti odjerni.

v. Illi fit-30 ta' April 1996, il-kera giet awmentata ghal Lm50.00c fix-xahar ghal-perijodu ta' hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u dan skond skrittura hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D", pero l-kirja kellha tkompli tigi regolata bil-ligijiet li kienu in vigore qabel l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, ossia skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

vi. Illi kif jirrizulta mill-istess skrittura, dan il-ftehim ma kellux jitqies bhala novazzjoni tad-drittijiet moghtija lil Monica Borg Olivier De Puget bl-Att XXIII tal-1979.

vii. Illi llum il-gurnata l-intimata Monica Borg Olivier De Puget qed thallas kera irrizorja ta' €2,295.60c fis-sena skond kopja tal-ahhar ricevuta "Dokument B" surreferit, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 kif wkoll l-Ordinanza XVI tal-1944.

viii. Illi l-fond de quo proprjeta tar-rikorrenti gie dekontrollat fit-12 ta' Mejju 1970 skond "Dokument E" hawn anness u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Mercieca flimkien mal-mejjet zewgha kellhom dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u li ma setghux jigu zgumbrati mill-istess fond oltre li kellhom jhallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull hmistax-il sena ai termini tal-istess Att.

ix. Illi tul iz-zmien u ai termini tal-ligi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija giet awmentata imma mhux skond is-suq u mhux skond il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjugi Mercieca baqghu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa mewt Joseph Mercieca u llum mill-intimata Monica Borg Olivier De Puget.

x. Illi gialadarba l-ftehim fuq il-kirja de quo kien intlahaq qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u cioe fil-21 ta' Gunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghet tittiehed lura qatt minn idejn l-intimata Monica Borg Olivier De Puget.

xi. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gia la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Monica Borg Olivier De Puget, kienet tigi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

xii. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata u l-eredi taghha li kienu jghixu maghhom, gie moghti lilhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond basta li jkunu cittadini Maltin u li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi.

xiii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet qabel id-dhull fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u dan kif jirrizulta mid-Dokument A.

xiv. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 107, "Tulip", Triq Il-Ferrovija l-Qadima, Hal-Balzan kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala Dokument E u ghalhekk ma setghax jigi rekwizizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuzi Zammit ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghax huma cittadini Maltin, li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom u li kienu lesti biex ihallsu awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-ahhar tigdida.

xv. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim ezistenti qabel is-17 ta' Lulju 1975 u l-ligijiet vigenti fil-pajjiz, qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fi r- rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-dopju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju.

xvi. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond meta saret il-kirja u kull hmistax-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

xvii. Illi huma ghalhekk gew privati mill-proprjeta taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement attessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

xviii. Illi fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi ligi li juzurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilhom li jircievu kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

xix. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu ma ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta tieghu kif gara f'dan il-kaz. - Vide Sporrong and Lonroth vss Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).

xx. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gia la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali ghandu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta.

xxi. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 — Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs Turkey — deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine — No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-Ill (extracts); Ghigo vs Malta — No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008.

xxii. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan izda f'kaz fejn kienet iffirmata koncessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 50 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta tali interess ma ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xxiii. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom u cioe tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

xxiv. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-kirja sas-sena 2017, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex:

(I) Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni taI-ArtikoIu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni Iill-intimata Monica Borg Olivier De Puget ghall-fond 107, "Tulip", Triq II-Ferrovija l-Qadima, Hal-BaIzan u jirrenduha impossibli Iir-rikorrenti Ii jirriprendu I-pussess tal-proprjeta taghhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-ArtikoIu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u I-EwweI Artikolu taI-EwweI Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta r Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk Ii ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tar dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha Ii din I-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u tiddeciedi illi I-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza taI-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi I-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u Ianqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni, wkoll ai termini tal-ligi.

(III) Tillikwida I-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-ligi.

(IV) Tikkundanna Iill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni Iikwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

BI-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni taI-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova tara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma I-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward ghandhom ukoll jindikaw id-data pretiza ta' meta saru sidien tal-fond ghaliex I-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-kaz u mhux qabel;

2. Illi fil-paragrafi viii, ix u xiv, jissemmew kunjomijiet li huma differenti minn dawk tal-intimata. Ghal kull buon fini, I-esponent jigbed I-attenzjoni biex jekk tnizzlu bi zball, jigu rrangati, anki sabiex ma tinholoqx konfuzjoni;

3. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, I-esponent qed jettepixxi I-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan I-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi ivestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, ghall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu r-rikorrenti, tali zvestiment jew spussessar ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 ir-rikorrenü

ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Fil-fatt, mir-rikors promotur jirrizulta li prezentament l-intimata qed thallas kera ta' €2,295.60 fis-sena li zgur li mhix kera negligibbli, u bla dubju ta' xejn, dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta;

4. Illi tajjeb li jigi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li jibqghu mpregudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafi precedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 huwa applikabbli, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja;

6. 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 ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li igur ma hux il-kaz ghaliex hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979;

8. Illi r-raguni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u konsegwentement l-Att X tal-2009 huma sabiex persuni jigu protetti milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom. B'hekk dan l-artikolu 5 tal-Kap. 158 zgur ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dan l-artikolu ma ghandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Fil-kaz James and others versus United Kingdom u precizament f'paragrafu 54 tal-pagna 36, gie mghallem ukoll li: "Article 1, does not, however, guarantee a right to full compensation in all circumstances. Legitimate objectives of 'public interest', such as those pursued in measures of economic reform of measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

10. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar;

11. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-artikolu 5 jew bl-izgumbrament tal-inkwilina. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizura msemmija fl-artikolu 5 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

13. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjzi in generali;

15. Illi jigi enfasizzat ukoll li fil-kazijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk it-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Isegwi ghalhekk li dawn id-decizjonijiet u d-decizjonijiet l-ohra tal-Qorti Ewropeja kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawzi partikolari - inter partes;

16. Xieraq li jigi sottolineat li kienu r-rikorrenti jew l-antekawza taghhom li ddecidew li jikru l-post u ddecidew ukoll l-ammont ta' kera, bi qbil mal-intimati. L-Istat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim u mhux sew li jigi r-rikorrent isostni li l-Istat qed jiksirlu d-drittijiet fundamentali ghal kirja li fil-verita rrendiet hafna introjtu lir-rikorrenti u li dahlu fiha huma stess volontarjament;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta’ Monica Borg Olivier De Puget li tghid hekk:

Illi l-esponent bl-ebda mod ma huwa qieghed jilledi d-drittijiet fondamentali tal-atturi u in kwantu huwa jgawdi l-protezzjoni tal-ligi d-dritt fondamentali tieghu ghall-ezistenza denja u xierqa fid-dar tieghu huwa dritt fondamentali tieghu den ta' protezzjoni daqs id-dritt tal-attur ghall-proprjeta taghhom jekk mhux aqwa;

Illi kienu l-atturi stess li wara talba ghaz-zieda fil-kera wasslu f'arrangement dwar il-kera tal-fond li ghalhekk jeskludi dan l-agir taghhom ir-rimedju kostituzzjonali;

Illi l-kirja konkjuza fit-30 ta' April, 1996 kienet kirja konsenswali li ma saritx ghat-tenur tal-ligijiet u restrizzjonijiet fuq il-kiri allura vigenti u ghalhekk bhala kirja liberament konkjuza ma tistax tinghad li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti; illi kien in virtu ta' dak il-ftehim li l-intimati baqghu jiddetjenu l-fond u mhux in virtu tal-ligi.

Illi fil-fatt huwa prematur dan ir-rikors, qabel ma jipprova, ir-rikorrent izid il-kera skont kif provdut fil-ligi.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kontestati bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija kawza wara ilment intavolat mill-atturi illi qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja minhabba l-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti, u dan b'effett sal-ahhar tas-sena 2018 in vista tal-Att XXVII tal-2018. Skont l-atturi, dan l-artikolu jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuta Borg Oliver de Puget ghall-fond in kwistjoni u jirrendiha impossibli lilhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom minkejja ftehim espress, u dan oltre l-fatt illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-istess proprjeta.

Provi

Victor Vella xehed permezz ta' affidavit (*fol.* 35) illi huwa, flimkien mal-bqija tal-atturi, huwa l-proprjetarju tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri, li ilu mikri lill-konvenuta ghal aktar minn 45 sena, originarjament versu l-kera annwa ta' Lm180, u llum il-gurnata versu l-kera annwa ta' €2,295.60. Spjega illi l-atturi akkwistaw dan il-fond mill-wirt tal-

genituri taghhom Emmanuele Vella u Caterina sive Kitty nee Vella, bi dritt ta' uzufrutt versu l-atturi Antonia sive Antoinette Vella u Elena Maria sive Helen Vella, u dan kif jirrizulta mit-testment unica carta datat 31 ta' Marzu 1965. Xehed illi minkejja illi l-kera kienet tiggedded minn sena ghal sena, u minkejja illi missieru kien ha hsieb li jiddekontrolla l-fond fit-12 ta' Meju 1970, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 missieru kellu jirrikonoxxi lill-konvenut per forza fir-rilokazzjoni tal-fond galadarba kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

Il-Perit Elena Borg Costanzi prezentat ir-relazzjoni taghha fid-9 ta' Jannar 2020, u wara li hadet in konsiderazzjoni il-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u l-fatturi kollha pertinenti kif spjegat ahjar fl-istess relazzjoni ikkonkludiet illi l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri fuq is-suq liberu huwa fl-ammont ta' €330,000, u indikat is-segwenti figuri bhala l-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1979 sas-sena 2018:

Sena	Valur	Rata %	Valur Lokatizzju annwu
1979 – 1984	€18,500	3.5	€647.50
1985 – 1990	€23,000	3.5	€805.00
1991 – 1996	€35,000	3.0	€1,050.00
1997 – 2003	€49,000	3.0	€1,470.00
2004 – 2009	€150,000	3.5	€5,250.00
2010 – 2015	€175,000	3.5	€6,125.00
2016 - 2018	€330,000	3.5	€11,500.00

Monica Borg Olivier de Puget xehdet permezz ta' affidavit (*fol.* 84) illi hija ilha toqghod fil-fond in kwistjoni mill-1 ta' Mejju 1975 a bazi ta' ftehim bil-fomm skont liema hija kellha thallas kera ta' Lm15 fix-xahar, pagabbli kull tlett xhur ghal hmistax -il sena. Xehdet illi hija kienet ghamlet perjodu ta' sitt snin bejn is-sena 1990 u s-sena 1996 ma tghix f'din il-proprjeta peress illi kienet qed tiehu hsieb lil ommha li kienet mardet. Spjegat illi fl-1996, bi qbil mas-sidien, il-kera kienet giet awmentata ghal Lm50 fix-xahar pagablli kull tlett xhur, u dan ghal perjodu ta' hmistax -il sena, u wara dan il-ftehim is-sid bdiet tgholli l-kera skont l-indici tal-gholi tal-hajja b'accettazzjoni taghha, b'mod illi f'Gunju 2019 il-kera pagabbli kienet ta' €191.30 fix-xahar. Xehdet illi matul is-snin hija ghamlet diversi xogholijiet fil-fond, fosthom billi bidlet numru ta' twieqi, ikkonvertiet tieqa f'bieb, *fly screens*, tiswija fuq is-soqfa u t-tarag tal-bejt, tiswija fil-bieb tal-bejt, ghamlet il-*membrane* u bghajjdet il-fond kollu darbtejn.

Prova dwar it-titolu tal-atturi

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip l-atturi m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-atturi fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi l-atturi ressqu prova sodisfacjenti tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni mill-eredita tal-genituri taghhom Emmanuele Vella, li miet fit-28 ta' Lulju 1989 u Caterina sive Kitty Vella li mietet fit-30 ta' April 1974, u dan skont it-testment unica carta datat 31 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut (*fol.* 10).

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-atturi resqu prova tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat tal-Istat ecceppixxa illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghal kawza odjerna peress illi jitratta biss kazijiet ta' tehid forzuz.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin. jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet, u f'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-**

Awtorita tad-Djar et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

> "L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, (Kost 24/06.2016)."

Bl-istess mod, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019):

> "Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019; **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et**, Kost. 08/10/2020)."

Fil-kawza odjerna, ghalkemm ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta, b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta da parti tal-atturi giet serjament limitata minhabba l-kontroll tal-kera u uzu ghal zmien indefinit mill-konvenuta Monica Borg Olivier De Puget, ma' liema l-atturi gew sfurzati jidhlu f'relazzjoni ta' rilokazzjoni perpetwa sfurzata minhabba l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 a kuntrarju tal-ftehim illi l-genituri taghhom kellhom mal-konvenuta skont liema il-kirja kienet wahda ghal terminu limitat li setghat tiggedded biss bil-kunsens taz-zewg partijiet, u dan oltre l-fatt illi anke l-

kera percepibbli mill-atturi qua sidien giet ukoll limitata u kontrollata permezz tal-ligi. Kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, huwa car illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta tal-atturi taqa' entro il-garanziji moghtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk din it-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija nfondata fid-dritt u qed tigi michuda.

Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA, 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[1]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]

Illi r-regim legali mahluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta diga gie skrutinizzat diversi drabi, u gie stabbilit illi din il-ligi ghandha ghan legittimu fl-interess generali.[4] Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn id-decizjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien intiz sabiex jipprotegi inkwilini bhala parti minn qafas aktar wiesgha ta' protezzjoni tad-dritt ghal akkomodazzjoni ghal skopijiet socjali, li huwa ghan ikkonsidrat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali, u ghaldaqstant qieghda taghmel dan ir-ragunament taghha.

Illi pero, m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[5]

---

[1] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[2] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[3] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[4] Ara per ezempju **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009); **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** (Kost. 29/04/2016); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).
[5] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[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*."[6]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara 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 gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[7]

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (PA, 11/02/2015) fejn il-proporzjonalita ta' dan ir-regim legali gie ezaminata in vista tal-istorja ta' dan l-att:

> "Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti thoss li din il-preċizazzjoni hija mehtiega fil-kaz li ghandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – ghaliex biha johroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndhil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu

[6] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[7] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

> diġà ligijiet ohrajn li jipprovdu ghall-harsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setghat tal-Istat li jiehu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jaghtih b'kiri lil min kien jehtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja."

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu. Il-Qorti taghraf illi b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-emendi tal-2018, il-konvenuta Borg Olivier De Puget kienet tgawdi minn dritt ta' rilokazzjoni li kien jaghmilha ferm difficli, jekk mhux kwazi impossibli li l-atturi jkunu jistghu jiehdu lura l-proprjeta taghhom, u ghalhekk dan ir-regim legali kien johloq incertezza kbira fir-rigward ta' meta l-atturi setghu jergu jigu rripristinati fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom. Dan ikkonsidrat illi skont l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid ma setax jirrifjuta li jgedded il-kera u lanqas li jimponi kondizzjonijiet ta' kera godda, hlief f'cirkostanzi limitati espressament indikati fl-istess artikolu u bl-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Barra minn hekk, dan ir-regim legali kien dahal fis-sehh xi snin wara illi l-awturi tal-atturi kienu diga dahlu fi ftehim ta' kera mal-konvenuta izda din il-ligi kienet tapplika b'mod retroattiv, u ghalhekk l-awturi tal-atturi ma kellhom l-ebda mod li jipprevedu x'kienu ser ikunu r-riperkussjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika moghtija minnhom, li bdew immedjatament japplikaw b'mod awtomatiku u minghajr il-kunsens tal-awturi tal-atturi qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Il-Qorti tirrileva illi ghalkemm huwa minnu illi l-partijiet kienu waslu fi ftehim rigward awment fil-kera dovuta mill-konvenuta fl-1996 dan ma jwassalx ghal konkluzjoni li l-konvenuta baqghat tirrisjedi fil-fond in kwistjoni in virtu ta' ftehim liberament kontrattat bejn il-partijiet u mhux in virtu tal-ligi. Dak iz-zmien l-awturi ma kellhom l-ebda jedd illi ma jgeddux il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni, filwaqt illi l-konvenuta kellha l-jedd illi tirrifjuta l-awment fil-kera u tezigi illi l-atturi jottjenu l-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun hemm awment fil-kera, u dan f'ammont determinat mill-istess Bord. Ghalhekk huwa car illi fil-verita il-ftehim li ntlahaq bejn l-atturi u l-konvenuta Borg Olivier De Puget fl-1996 ma kienx wiehed liberament konkluz kif teccepixxi l-konvenuta. Rigward imbaghad l-eccezzjoni tal-konvenuta illi dan ir-rikors huwa prematur ghaliex l-atturi jridu l-ewwel jipprovaw jitolbu awment fil-kera skont il-

procedura stabbilita fil-ligi, il-Qorti tosserva illi permezz ta' din il-kawza l-atturi m'humiex qed jilmentaw dwar is-sitwazzjoni kurrenti taghhom hekk kif regolata bil-ligijiet vigenti, izda dwar is-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVIII tal-2018, hekk kif jirrizulta espressament mill-premessa numru xxiv tar-rikors promotur taghhom. Ghalhekk din l-eccezzjoni hija manifestament infondata stante illi l-proceduri li l-atturi jistghu jintavolaw quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ma jistghax jakkordaw kera gdida b'effett retroattiv jew b'xi mod joffru rimedju ghall-ilment tal-atturi.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur mill-Qorti, li ma gietx kontradetta mill-partijiet. Il-Qorti sejra ghalhekk tghaddi sabiex tikkompara l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu skont kif stmat mill-Perit Tekniku mal-kera approssimattiva li kienet attwalment tigi ippercepita mill-atturi skont il-ligi:

Sena	**Valur lokatizzju**	**Kera attwalment percepita (approx.)**
1990[8]	€805	€418
1991 – 1996	€1,050	€418 - €1,395
1997 – 2003	€1,470	€1,395
2004 - 2009	€5,250	€1,395
2010 – 2015	€6,125	€1,395
2016 - 2018	€11,550	€2,295.60

Min dan l-ezercizzju komparattiv jirrizulta manifestament illi ghalkemm inizjalment ma kienx hemm sproporzjon ezagerata bejn il-kera mhallsa mill-konvenuta u dik percepibbli fuq is-suq liberu, aktar ma beda jghaddi z-zmien aktar bdiet tikber id-diskrepanza bejn il-kera percepibbli mill-atturi u dik attwalment percepita minnhom, u dan b'effett tal-ligi li kienet tillimita serjament id-dritt tal-atturi illi jiftehmu fuq zieda fil-kera mal-konvenuta. Ghalhekk minn cirka s-sena 2004 il-quddiem zviluppat sproporzjon bejn il-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq liberu, u l-kera li l-atturi kienu jippercepixxu, li fil-maggior parti taz-zmien bejn l-2004 u l-2018 kienet tirraprezenta biss bejn 15% - 20% tal-valur lokatizju tal-proprjeta. Ghalkemm huwa minnu li fejn si tratta ta' mizuri legittimi mehuda mill-Istat fl-interess generali, u partikolarment fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali, il-kumpens percepit mis-sid

[8] Skont ix-xhieda mhux kontradetta tal-konvenuta, hija kienet dahlet fi ftehim ta' kera ma' missier l-atturi fl-1 ta' Mejju 1975 ghal hmistax -il sena. Ghalhekk din il-kirja kienet effettivament skadiet fl-1 ta' Mejju 1990, u ghalhekk iz-zmien relevanti jibda minn din id-data u mhux mill-1 ta' Settembru 1984 kif premess mill-atturi.

mhux necessarjament ikun ekwivalenti ghall-kera percepibbli minnu fuq is-suq liberu, il-Qorti tqis li f'dan il-kaz, tirrizulta sproporzjon bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi li kienet qed twassal biex l-atturi igorru piz eccessiv peress illi ma kinux qed jircievu kumpens xieraq ghall-kontroll t'uzu tal-proprjeta taghhom illi kienu qed jissubixxu.

Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, hija ghalhekk il-fehma tal-Qorti li jirrizulta illi l-principju tal-proporzjonalita ma kienx qieghed jinzamm f'dan il-kaz, u konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tal-atturi li sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Fid-dawl ta' dan ukoll il-Qorti tqis illi hija nfondata l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti, ghaliex in vista tal-isproporzjon sostanzjali u manifesta ikkonstata minn din il-Qorti huwa zgur li dikjarazzjoni ta' ksur m'hijiex bizzejjed, u li l-atturi ghandhom jircievu kumpens pekunarju u non-pekunarju ghal-lezjoni sofferta minnhom.

Likwidazzjoni ta' Kumpens

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 llikwidat 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).*"[9]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*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).*"[10]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma global ta' kera percepibbli mill-atturi a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1 ta' Mejju 1990 u d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 kienet tkun ta' cirka €93,380.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

-Ma jirrizultax illi l-konvenuta ma kinitx f'posizzjoni li thallas kera xierqa;
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-Il-fatti illi l-isproporzjon fil-kera msemmija bdiet tizviluppa cirka fis-sena 2004;
-Iz-zmien li damu l-atturi u l-awturi taghhom ibatu minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilini, li ghandha titnaqqas mill-ammont dovut;
-Il-miljoramenti fil-fond maghmula mill-konvenuta.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fl-ammont ta' ghoxrin elf ewro (€20,000). Il-Qorti qed tillikwida favur l-atturi wkoll is-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunarji. Ghalhekk is-somma globali li ghandha tithallas lill-atturi bhala kumpens ghad-danni pekunarji u non-pekunarji hija fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000).

[9] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).
[10] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

Tiddeciedi u tiddikjara illi, limitatament b'effett sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018, bl-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att XX tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti dak iz-zmien, kien qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuta Monica Borg Olivier De Puget ghall-fond mertu ta' dawn il-proceduri u jirrenduha impossibli lill-atturi li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom minkejja ftehim epress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Tiddikjara u tiddeciedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens tad-danni sofferti mill-atturi;

Tillikwida l-kumpens u danni sofferti mill-atturi fl-ammont globali ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000) li jirraprezentaw in kwantu ghal ghoxrin elf ewro (€20,000) danni pekunarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) danni non-pekunarji;

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas lill-atturi is-somma hekk likwidata ta' hamsa u ghoxrin elf ewro (€25,000), b'imghax dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjez, inkluz dawk tal-konvenuta Monica Borg Olivier De Puget, jithallsu kollha mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur