QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Hamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2021

Rikors Numru 219/2019 FDP

Fl-ismijiet

Marie Mifsud (ID Card No: 325958 M) u
Herbert Mifsud (ID Card No: 421754 M)

Vs

L-Avukat Ġenerali u
Hillary Leone Ganado (ID Card No: 416762 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Novembru 2019, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Marie Mifsud hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru tmienja (8), li jinsab fl-ewwel (1) blokk, 'New Brighton Buildings, St. Albert Street, Gżira u dan hekk kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala Dok.A;*

    2. *Illi l-fond hawn fuq ċitat jinsab miżmum mill-intimata Hillary Leone Ganado b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess*

intimata ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. *Illi l-kera li l-intimata Hillary Leone Ganado qiegħda tħallas hija ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) pagabbli kull sena bil-quddiem filwaqt li l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas sebgħa mija u ħamsin Ewro (€750) fix-xahar, u ċioe' disat elef Ewro (€9,000) fis-sena, u dan hekk kif ser jiġi ppruvat waqt il-kors tal-kawża b'nomina ta' perit tal-Qorti biex jistma l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq;*

4. *Illi l-unika awment illi sar fil-kera kien a tenur tal-Att X tal-2009 pero' dan kien tant tenwu illi ma kellu x'jaqsam xejn u m'għandu x'jaqsam xejn mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq tant li ġie krejat żbilanċ serju bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilin;*

5. *Illi l-kera li l-intimata Hillary Leone Ganado qiegħda tħallas huwa dak il-minimu stabbilit mill-liġi meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li 1-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxin f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

8. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi peress li ġiet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;*

10. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw*

kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

11. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;*

12. *Illi l-intervent leġislattiv in diżamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li jaffettwaw t-trasferiment liberu tal-propjeta' tagħhom u kiser il-prinċipju tal-proporzjonalita';*

13. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci vs Malta' nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others vs Norway' nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta' nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

14. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' nru. 33202/96, u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita, kif ġie deċiż inter alia f' 'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal' nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi ddikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-propjeta tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimata Hillary Leone Ganado u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten- Czapska vs Poland' nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006- VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia' nru. 30255/09, § 101,28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' § 108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

16. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

17. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod*

illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 14, l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surriferiti;

18. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għas-sentenza 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjeta' Filarmonika Maria Mater Gratiae' fejn il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ottubru 2019, rikors numru 15/2013 JA, fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti kkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €492,000, in kwantu għal €12,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €480,000 in linea ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti);*

19. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien, salv kull rimedju ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-appartament bin-numru tmienja (8), li jinsab fl-ewwel (1) blokk, New Brighton Buildings, St Albeit Street, Gżira, propjeta' tar-rikorrenti, a*

favur tal-intimata Hillary Leone Ganado, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo;

3. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-appartament bin-numru tmienja (8), li jinsab fl-ewwel (1) blokk, New Brighton Buildings, St. Albert Street, Gżira, a favur l-intimata Hillary Leone Ganado, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma ntitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*

4. *Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-intimata Hillary Leone Ganado mill-appartament bin-numru tmienja (8), li jinsab fl-ewwel (1) blokk, New Brighton Buildings, St. Albert Street, Gżira, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom;*

5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

6. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

7. *Tikkundanna lill-intimati, jew minn minnhom, iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni.

2. Rat illi fil-26 ta' Novembru 2019 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

3. *Illi hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzioni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

4. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

5. *Illi l-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

7. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqa;*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

3. Rat illi wara li debitament notifikata, Hillary Leone Ganado ma ppreżentatx risposta in vista ta' trattattivi avvanzati sabiex jittransiġu l-pendenzi ta' bejniethom. (Ara verbal a fol 52).

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' Marie Mifsud ippreżentat fit-3 ta' Marzu 2020.(fol 55)

5. Rat illi fit-3 ta' Marzu 2020, fuq talba tar-rikorernti u a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti, ġiet nominata l-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-fond u tagħti valur fuq is-suq tal-propjeta kif ukoll valur lokatizzju mis-sena 1987 'il quddiem.

6. Rat illi fit-22 ta' Settembru 2020, il-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat ir-rapport tagħha (fol 82).

7. Rat illi fit-22 ta' Settembru 2020, ir-rikorrenti għarrfet lill-Qorti illi l-intimata Hillary Leone Ganado kienet ħarġet mill-fond fl-aħħar ta' Awissu 2020, u l-fond ġie ritornat lura f'idejn ir-rikorrenti. (fol 76)

8. Rat illi saru domandi in eskussjoni da' parte tal-Avukat tal-Istat fl-24 ta' Settembru 2020, li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fid-9 ta' Novembru 2020 (fol 107-108).

9. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2021, ir-rikrorenti ddikjarat illi ma kellha ebda pretensjoni ulterjuri fil-konfront ta' l-intimata Hillary Leone Ganado u kwalsiasi pretensjoni ta' kumpens kellu jitqies sal-31 ta' Awissu 2020, ossija meta vvakat il-fond. (fol 113)

10. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2021, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi, u trattazzjoni orali da' parte tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

11. Jirriżulta li l-fond numru 8, li jinsab fl-ewwel blokk New Brighton Buildings, Gżira kien fil-pussess ta' Hillary Leone Ganado, ġia Tabone, b'titolu ta' kera, liema kera kienet protetta ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. Jirriżulta illi permezz ta' Kuntratt ta' Diviżjoni datat 19 ta' Jannar 1985, ir-rikorrenti ġiet lilha assenjata il-fond 8, Block 1, New Brighton Buildings, St Albert Street, Gżira (fol 11 u 43).

13. Jirriżulta li, skond l-affidavit tar-rikorrenti, il-fond beda jinkera fis-7 ta' Ġunju 1987 versu kera ta' Lm 33.75 (€7 8.64) kull tlett xhur (fol 56), u baqa' hekk jinkera sat-8 ta' Awissu 1989, fejn beda jinkera versu l-kera annwali ta' Lm 135 (€ 314.55), pagabbli sena bil-quddiem, ossija l-istess kera preċedentement pagabbli, imma fuq sena flok fuq tlett xhur. (fol 59). Jirriżulta illi fl-1 ta' Mejju 1999, il-kera għoliet bi ftit għal Lm 150 (€ 349.50) fis-sena (fol 64) pagabbli sena bil-quddiem, u baqgħet hekk titħallas sal-15 ta' April 2007. Jirriżulta illi fl-20 ta' Marzu 2009 il-kera bdiet tithallas f'Euro, in vista tat-tibdil ta' valuta li seħħet f'Malta, fejn l-fond beda jinkera għal € 350 fis-sena, liema ħlas baqa' jsir sad-9 ta' Mejju 2016. Għalkemm dokumentazzjoni ulterjuri ma ġewx prodotti, jirriżulta, skond ir-rikors promotur, illi sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, ossija l-14 ta' Novembru 2019, ir-rikorrenti baqgħet tirċievi kera fl-ammont ta' € 350 fis-sena.

14. Jirriżulta kkonfermat fil-verbal datat 19 ta' Jannar 2021 (fol 113) li l-fond intradd lura minn Hillary Leone Ganado lir-rikorrent fil-31 ta' Awissu 2020, u allura kwalsiasi talba ta' kumpens għandha titqies sa dakinhar u kwalunkwe talba fil-konfront ta' Hillary Leone Ganado ġiet irtirata (fol 113).

15. Jirriżulta li ġie ppreżentat rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur tas-suq tal-fond numru 8, li jinsab fl-ewwel blokk New Brighton Buildings, St. Albert Street Gżira, ġie stmat għall-valur ta' Euro 210,000 u l-valur lokatizzju, eskluż il-mobbli, tal-propjeta minn dakinhar illi nkera 'l quddiem, ġiet meqjusa li kellu jammonta kif ġej:

    a. Fl-1987, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 1,141 fis-sena;
    b. Fl-1992, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 1,630 fis-sena;
    c. Fl-2002, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 3,480 fis-sena;
    d. Fl-2007, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 4,200 fis-sena;
    e. Fl-2012, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 4,620 fis-sena;
    f. Fl-2017, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 7,200 fis-sena;
    g. Fl-2020, il-valur lokatizzju kien ta' Ewro 8,400 fis-sena.

16. In eskussjoni, il-Perit wieġbet li użat il-metodu komparattiv ta' valutazzjoni li hi metodoloġija fejn wieħed ifittex proprjetà skont id-daqs, il-kundizzjoni u l-lokalita`. Dwar l-inflazzjoni qieset, li dik maħruġa mill-Awtorita` tal-Istatika. Ma

ratx kuntratti dwar proprjetajiet fl-istess inħawi. Wieġbet li l-post ġie stmat fuq l-immobbli li jfisser unfurnished. Wieġbet ukoll dwar l-istima tal-fond, li hi prassi aċċettata li l-avarija tista' tvarja biss sa 15 %.

Ikkunsidrat

17. Jirriżulta, illi r-rikorrenti qiegħda, permess tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Ordinanza li tirregola it-Tiġdid tal-Kera tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u konsegwentement tikkontendi li dan qed jikser id-drittijiet fondamentali tagħha permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

18. Jirriżulta f'dan il-każ, li l-fond in kwistjoni intradd lura minn Hillary Leone Ganado lir-rikorrenti fil-31 ta' Awissu 2020. Dan jirriżulta mill-verbal datat 19 ta' Jannar 2021. Konsegwentement, fid-dawl ta' dawn il-fatti u riżultanzi, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi talba għal kumpens da parti ta' Hillary Leone Ganado, kif ukoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi talba fil-konfront ta' Hillary Leone Ganado stante li dawn it-talbiet li kienu jirriżultaw fir-rikors promotur, ġew kollha rtirati. (fol 113). Għalhekk, din il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, stante li jinsabu sorvolati billi Hillary Leone Ganado ivvakat il-fond mertu ta' dan il-każ.

L-Ewwel eċċezzjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat. Ir-rikorrenti trid tipprova l-ftehim tal-kirja.

19. Ġie eċċepit preliminarjament li r-rikorrenti trid tipprova l-ftehim tal-kirja li hija qed tattakka tramite dan il-każ. Il-Qorti tosserva li, fl-ewwel lok, ir-rikorrenti ippruvat it-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni billi pproduċiet provi biex jaffermaw u jipprovaw it-titolu tagħha ossija l-kuntratt ta' diviżjoni datat 19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-nutar Victor John Bisazza. Sussegwentement, hija pproduċiet ukoll kopji tal-ktieb tal-kera b'referenza għal dan il-fond, li jmorru lura mis-7 ta' Ġunju 1987 sas-sena 2016 eżebiti a fol 56 sa 73 tal-proċess, fejn dejjem tidher il-firma ta' Marie Mifsud, liema kopji tal-ktieb tal-kera huma wkoll inizjalati minn Nutar. Fid-dawl ta' dawn il-provi, m'hemmx lok għal ebda dubju li r-rikorrenti ppruvat suffiċjentement għas-sodisfazzjon tal-Qorti, li hija sid tal-fond in kwistjoni liema fond kien soġġett għall-kera ai termini tal-Kap 69.

20. Il-Qorti, madanakollu, tħoss illi għandha tirrileva li, fi kwalunkwe każ, il-fatt li jirriżulta li matul dawn is-snin kollha kienet titħallas il-kera lir-rikorrenti, din hija indikazzjoni ċara li kien qed jiġi rikonoxxut id-dritt li titħallas u tiġi ipperċepita kera fuq dan il-fond. Fil-fatt, ma jidhirx li qatt kien hemm kontestazzjoni f'dan ir-rigward.

21. Għalhekk, l-ewwel difiża tal-Avukat tal-Istat ma għandhiex tiġi meqjusa favorevolment.

22. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-Każ

23. Il-mertu prinċipali tal-kaz odjern, huwa dwar jekk hemmx lezjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kuntratt ta' lokazzjoni rigward l-appartament numru tmienja (8), li jinsab fl-ewwel blokk, New Brighton Buildings, St. Albert Street Gżira, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 meta jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata.

24. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta

25. Fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li fil-każ in eżami l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax, stante li l-Artikolu 37 jagħti biss ħarsien meta jkun hemm teħid ta' proprjeta` minħabba xi effett dirett ta' xi att tal-Istat. Ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li mid-diċitura tal-Artikolu 37, l-istess protezzjoni mhijiex mogħtija meta jkun hemm interferenza biss tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta`. F'dan is-sens, l-Avukat tal-Istat irrefera għall-każ **Amato Gauci vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006 fejn ingħad: " *Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-każ taħt eżami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' teħid ta' proprjeta` jew ta' jedd fuqha taħt xi forma jew oħra, iżda ta' limitazzjoni tal-użu tal-istess proprjeta`*."

26. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-propjeta`, ma kien hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. B'mod speċifiku, fil-każ in eżami, qed jiġi sostnut, mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet, li bl-Artikolu 1531 C tal-Kap 16 tal-Liġi ta' Malta, ir-rikorrenti xorta baqgħet is-sid u hemm ukoll mekkaniżmu xieraq ta' kumpens provvdut.

27. Dak li qed jingħad mill-intimat Avukat tal-Istat, huwa li d-drittijiet tas-sid f'każ bħal dak taħt eżami, huma salvagwardjati għaliex il-proprjeta` xorta baqgħet għand ir-rikorrenti, u hemm ukoll mekkaniżmu għal kumpens lis-sid. Il-Qorti, fiċ-

ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, fid-dawl ukoll tal-ġurisprudenza reċenti.

28. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti fir-rikors tagħha, ma taqbel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha stante li hija baqgħet tirċievi kera annwali miżera, u dak li baqgħet tirċievi huwa kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Minbarra hekk, ġie wkoll sottomess l-Kap 69 jimponi a "*forced landlord-tenant relationship*", ir-rikorrenti ma kellha l-ebda dritt li tirrifjuta li ġġedded il-kirja, b'mod li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. F'dan is-sens, hija rreferiet fir-rikors, għall-kawżi **Amato Gauci vs Malta** (47045/06) deċiża fil-15 ta' Settembru 2019, **Zammit & Attard Cassar vs Malta** (1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 fejn ingħad bl-intervent leġislattiv ġie turbat it-trasferiment liberu tal-proprjeta` tas-sid.

29. Il-Qorti tirrileva li l-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil Qorti jew tribunal indipendendi u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

30. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, mogħtija fl-24 ta' Ġunju 2016, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess*

fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

31. Il-Qorti tosserva li, fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

32. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

33. Hawnhekk, il-Qorti ser tirreferi għas-sentenza reċenti deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et,** fejn kien ġie rilevat mill-Avukat tal-Istat illi, la darba l-kirja mertu tal-każ kienet imħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, il-Qorti kellha tieħu wkoll konjizzjoni tal-limitazzjonijiet imposti mill-Artikolu 37 u 47(9) tal-Kostituzzjoni.

34. L-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew

> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

35. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan l-istess prinċipju ġie applikat fil-każ **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

36. In linea mat-tagħlim tal-Qorti Kostituzzjonali kif fuq indikat, din il-Qorti ser tadotta dan il-prinċipju hawnhekk enunċjat, u tiddikjara bl-istess mod, li l-Kap 69 ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

37. Ghalhekk, f'dan ir-rigward, l-ewwel talba, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma tistax tintlaqa'. In segwitu, tilqa' t-tieni, t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tilqa' wkoll is-seba' talba, limitatament **<u>sa fejn jikkonċerna biss</u>** l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

38. Ikkunsidrat dan, il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrent mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

40. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting*

states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 - 19 June 2006).*

41. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b’mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni”.

Saret referenza wkoll għal sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020:

“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta****, cited above § 62).*

42. F’dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

“*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The*

> *latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

43. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostniet, li kienet qed tirċievi kera miżera ta' €350 sakemm l-intimata Leone Ganado kienet għadha tirrisjedi fil-fond. Il-perit nominata mill-Qorti stmat li l-fond in kwistjoni, fil-mument meta ġiet redatta l-kawża odjerna, ossija fl-aħħar tas-sena 2019, kellu valur lokatizzju ta' €8,400 fis-sena. Dana jfisser li r-rikorrenti kienet qed tipperċepixxi persentaġġ baxx ta' dak li suppost kienet qed tirċievi, li huwa sproporzjon kbir. Di piu`, ir-rikorrenti qed tilmenta li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens.

44. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (50570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions on the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable".*
>
> *"In the present case, having regard to the low rental payments which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise of the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property."*

45. Jirriżulta illi r-rikorrenti tisħaq illi sofriet telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepiet kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji viġenti.

46. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat, sostna fir-risposta tiegħu li l-Istat għandu jedd iwettaq liġijiet li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali, stante li hemm (a) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi (b) huma fl-interess ġenerali u (c) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu.

47. Madankollu, in vista tal-prinċipji u l-insenjament fil-ġurisprudenza kemm nostrana kif ukoll f'każistika tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ċitati aktar 'il fuq, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-

Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-liġijiet viġenti ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali.

48. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

49. Din il-Qorti tirrileva illi sabiex wasslet għal tali konklużjoni, ħadet konjizzjoni mhux biss tan-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà, iżda wkoll tal-kera irriżorja li ġiet ipperċepita mir-rikorrenti matul is-snin, fejn ġie perċepit biss persentaġġ minimu tal-valur lokatizzju fis-suq. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jistax jingħad li din il-lanjanza lampanti ma tivvjolax l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

50. Għalhekk, il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti, liema leżjoni, iżda, ma hijiex abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif spjegat aktar 'il fuq, iżda a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kumpens

51. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fil-ħames, is-sitt u s-sebgħa talba tagħha, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdielha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat.

52. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandha r-rikorrenti talli nkisrulha d-drittijiet tagħha.

53. Jirriżulta li fit-talbiet tagħha r-rikorrenti talbet speċifikatament kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti. Il-Qorti tifhem li d-danni pekunarji huma għall-okkupazzjoni, u d-danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti.

54. Ġialadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni il-Qorti tqis li tali talba għal danni kemm pekunjarji, kif ukoll danni non-pekunjajrji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunjarji

55. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal-leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-*

rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, ż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni kkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

56. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għall-parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

57. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li tkun regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u **tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrent ġie mċaħħad mill-proprjeta**.

58. Ir-rapport tal-perit Tekniku huwa l-unika prova li hemm fl-atti dwar il-valur lokatizzju. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati, illi bejn is-sena 1987 sas-sena 2020, il-qliegħ prevvist li setgħet tipperċipixxi ipotetikament ir-rikorrenti, kien jammonta għal madwar €105,355.

59. Il-Qorti tosserva wkoll illi mid-dokumentazzjoni ippreżentata, jirriżulta illi r-rikorrenti kellha introjtu komplessiv ta’ ħdax-il elf, ħames mija u ħamsin Euro (€11,550), bejn is-sena 1987 sas-sena 2020, meta eventwalment l-intimata Hillary Leone Ganado ħarġet mill-fond, liema introjtu għandu jitnaqqas mill-kumpens lilha dovut abbażi tal-kalkoli fuq indikati.

60. Jirriżulta li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta’ danni għall-ammont ta’ nofs il-qliegħ li seta’ jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta’ tnejn u ħamsin elf, sitt mija, sebgħa u sittin Ewro (Ewro 52,667). Minn tali somma għandha titnaqqas il-kera ġia pperċepita, ossija ħdax-il elf, ħames mija u ħamsin Euro (€11,550). Għalhekk, is-somma illi għandha titħallas mill-Gvern in linea ta’ danni pekunjarji għandha tkun ta’ wieħed u erbgħin elf, mija u sebgħa u għoxrin Euro (€41,127).

61. Il-Qorti tqis illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-Pekunjarji

62. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta’ €300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji ta’ € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta’ € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

63. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta’ ħames mitt Euro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali.

64. Fil-każ in eżami, il-kera bdiet fl-1987, għalhekk sas-sena meta l-fond intradd lura lilha, ossija 2020, għal tlieta u tletin sena sħaħ, ir-rikorrenti kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens. Għalhekk, il-Qorti tqis li għandha tillikwida danni non-pekunjarji fl-ammont ta’ sittax-il elf u ħames mitt Ewro (€16,500).

Kumpens Finali

65. Il-kumpens finali illi dina l-Qorti ser tikkunsidra għan-nuqqas fil-konfront tar-rikorrenti għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u erbgħin elf, mija u sebgħa u għoxrin Euro (€41,127) bħala danni pekunjarji u sittax-il elf u ħames mitt Ewro (€16,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta’ sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€ 57,627).

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni ta' l-Avukat tal-Istat. Tilqa' wkoll limitatament is-seba' talba tal-Avukat tal-Istat, biss għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tilqa' limitatament l-Ewwel Talba tar-rikorrent billi **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kiri Tal-Bini, l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni, b'hekk ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) filwaqt li tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' limitatament it-Tieni Talba u dan billi **Tiddikjara** li ġew vjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha, appartament numru tmienja (8) li jinsab fl-ewwel blokk, New Brighton Buildings, St. Albert Street, Gżira, abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-Tielet u r-Raba' Talba għar-raġunijiet diġa spjegati.

Tilqa' l-Ħames Talba u dan billi **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 u tal-Liġijiet viġenti, stante li ma jirriflettux is-suq u

lanqas l-valur lokatizzju tal-proprjeta` numru tmienja (8), fl-ewwel blokk, New Brighton Buildings, St. Albert Street, Gżira.

Tilqa' s-<u>Sitt Talba</u> u dan billi **Tillikwida** l-kumpens u għal danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€ 57,627).

Tilqa' s-<u>Seba' Talba</u> u dan billi **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens likwidat fl-ammont ta' **sebgħa u ħamsin elf, sitt mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€ 57,627)**.

L-ispejjeż tar-rikorrent għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur