QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 15 ta' April 2021

Numru 6

Rikors Nru. 223/2019

Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit
ghal kull interess illi jista' jkollha

vs

L-Avukat tal-Istat u Carmen Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-15 ta' Novembru 2019 li jghid hekk:

Illi l-esponenti Anthony Zammit huwa proprjetarju tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tieghu immarkat bin-numru erbghin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pieta illi ippervjena lilu b'titolu ta' prelegat imholli lilu fl-ahhar testment illi ghamel missieru Carmelo Zammit nhar l-14 ta' Marzu, 1994 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AZ1", liema fond gie dikjarat permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ta' nhar il-11 ta' Settembru, 1996 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AZ2" u wara kien gie ippubblikat att ta' immissjoni fil-pussess ta' nhar it-3 ta' Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AZ3" u wara kien sar att ta' dikjarazzjoni u ratifika ta' nhar it-3 ta' Frar, 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AZ4",

Illi l-esponenti Mary Louise Zammit hija mizzewga lill-esponenti Anthony Zammit u bejniethom hemm vigenti ir-regim matrimonjali tal-komunjoni tal-akkwisti;

Illi tali fond huwa mikri lill-intimata Carmen Vella u ilu hekk mikri ghal aktar minn hamsin (50) sena u allura sa minn qabel is-sena 1995;

Illi b'rizultat tal-operat tal-ligi illum il-kera hija fl-ammont ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena;

Illi l-esponenti huwa obbligat bil-ligi illi jgedded il-kirja indefinittivament minhabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap., u ghalhekk huwa la jista' jirriprendi l-pussess tal-fond tieghu u lanqas ghandu aspettattiva ragjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jinghata lilu;

Illi inoltre l-kera hija iffissata mil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgholew u llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dhul li l-istess fond jista' jgib fuq is-suq miftuh;

Illi minkejja d-dhul fis-sehh tal-Att X tas-sena 2009, inkluz l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex tigi imtaffija l-ingustizzja li l-ligijiet specjali tal-kera halqu versu s-sidien tal-proprjeta, dan l-Att effettivament ma jghinx lill-esponenti ghar-raguni illi l-kera massima permessa xorta wahda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi imsemmija fil-paragrafu precedenti. Id-diskrepanza enormi tirrizulta mir-relazzjoni ippreparata mill-Perit Ivan Bondin, liema relazzjoni qeghda tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument AZ5";

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiggedded minkejja r-rieda tas-sidien u f'dawn ic-cirkostanzi bl-istat li hija l-ligi, l-esponenti effettivament ma ghandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dhul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dana billi, kif inghad, l-istess kirja tiggedded awtomatikament bis-sahha tal-ligijiet specjali tal-kera u l-esponenti ma ghandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jgeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn ic-cirkustanzi u minhabba l-istess ligijiet specjali tal-kera, inkluzi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti gew u qeghdin jigu imcahda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess proprjeta taghhom;

Illi ghalhekk fil-konfront tal-esponenti gie miksur, qieghed ikompli jigi miksur u x'aktarx ser ikompli jigi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dana principarjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimata Carmen Vella giet u baqghet tigi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija wahda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom hawn fuq invokati temani mit-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti

ma tistax tkompli tawtorizza t-thaddim ta' ligi fejn l-applikazzjoni taghha kienet, ghadha u ser tibqa' tkun leziva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghall-kaz tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghha ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluz izda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata Carmen Vella ma tistax tibqa' tibbaza l-okkupazzjoni taghha tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tieghu immarkat bin-numru erbghin (40), "Rob", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pieta fuq il-protezzjoni moghtija lilha bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-izgumbrament tal-intimata Carmen Velia mill-imsemmi fond; (c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni materjali inkluzi dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imhallsa mill-inkwilina u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minhabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati.

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

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti ghandu jgib prova tara tat-titolu tieghu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward ghandu wkoll jindika d-data pretiza ta' meta sar sid il-fond ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta sar is-sid tal-fond mertu ta' dan il-kai u mhux qabel;

2. Illi in linea preliminari wkoll u minghajr pregudizzju, peress li l-proprjeta tappartjeni biss lir-rikorrent Anthony Zammit, mart ir-rikorrenti, Mary Louise Zammit, ma ghandhiex locus standi f'dawn il-proceduri;

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu mithuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

4. Illi I-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li I-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skont ma jipprovdi I-arfikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)... ";

5. Illi barra minn hekk, I-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan I-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Fid-dawl ta' dan kollu, I-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

6. Illi safejn I-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, I-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, I-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla I-uzu tal-proprjeta skont I-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, I-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li igur mhux il-kaz;

7. II-ligijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli igur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament ma ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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;

9. Xieraq jigi sottolineat li dan l-fond gie mikri bi qbil bejn l-antekawza tar-rikorrent u l-intimata, u l-lstat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim;

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmenta li qed jigi ppregudikat 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-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531C; jew bl-izgumbrament tal-okkupanta. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jaghti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wiehed jixtarr dan l-artikolu, jirrizulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jghid li ma ghandux speranza reali li qatt jikseb lura l-pussess effettiv tal-fond;

Rigward l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009
12. Tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-White Paper li ggib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-htiega ta' Riforma" f'Gunju tal-2008;

13. Dan il-process ta' konsultazzjoni kien process bi tliet saffi:
(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettronici, centru ghas-sejhat telefonici u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqghat mal-Kunsill ta' Malta ghal Zvilupp Ekonomiku u Socjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) partecipazzjoni f'mezzi tat-televizjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettronici, centru ghas-sejhat telefonici u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet ghal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma nghataw twegiba ndividwali. It-twegibiet tqieghdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fazi tal-process ta' konsultazzjoni giet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Ligi Numru 17 imsejjah 'Att biex Jemenda l-Kodici Civili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rapprezentanti f'Dicembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fazi tal-process ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Teknici tal-Gvern u l-Oppozizzjoni ta' dak iz-zmien rispettivament;

14. Dan kollu qed jinghad sabiex jintwera li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet 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’ Carmen Vella li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-atturi ghandhom jippruvaw illi huma ghandhom it-titolu ta' proprjeta tal-fond mertu ta' din il-kawza;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma jistghux jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex MA KIEN HEMM EBDA TEHID FORZUZ JEW OBBLIGATORJU TALPROPRJETA mertu tal-kaz de quo. L-intimata kriet proprjeta b'mod legittimu u skont il-ligi vigenti, ghal perijodu ta' aktar minn hamsin sena f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma jistghux jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex lIstat ghandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima taghha li tkompli tikri il-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-ligi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata ma tistax u ma ghandhiex tbati ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-lstat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-lstat u mhux tal-intimata. Ghalhekk huwa l-lstat li ghandhu jigi ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-intimata meta kull ma ghamlet kien li issegwi b'reqqa d-dettami tal-ligi tal-lstat;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ippronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-izgumbrament minn fond. Ghalhekk bhala stat ta' fatt, it-talba ghall-izgumbrament mill-fond hija wahda guridikament inammissibli fil-proceduri odjerni.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgha li tordna zgumbrament, l-ebda Qorti ma ghandha l-gurisdizzjoni tordna zgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-ligi;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandhu jkun l-lstat li jerfa’ r-responsabbilta tal-prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-lstat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-intimata esponenti ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (hardship) liema piz ma ghandhiex terfa hi izda tali piz ghandhu jigi merfuh mill-lstat b'mizuri socjali adekwati;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

11. BI-ispejjez.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment intavolat mill-atturi illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-atturi jippremettu illi Anthony Zammit huwa s-sid ta' proprjeta fiz-Zejtun li kienet giet mikrija lill-konvenuta Mary Caruana. L-atturi jikkontendu illi b'applikazzjoni tal-ligi vigenti huma jircievu kera fis-somma ta' €209 fis-sena[1], liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u li inoltre l-ligi vigenti iccahhadhom mill-possibilta li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta taghhom billi tisfurzahom jaccettaw rilokazzjoni wara l-ohra b'mod perpetwu.

Provi

Anthony Zammit xehed illi huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni liema fond huwa akkwista permezz ta' prelegat imholli lilu fl-ahhar testment ta' missieru Carmelo Zammit, filwaqt illi Mary Louise Zammit hija martu u giet inkluza fil-kawza odjerna minhabba illi bejniethom hemm vigenti il-komunjoni tal-akkwisti. Spjega illi l-fond mertu ta' din il-kawza ilu mikri lill-konvenuta Vella ghal aktar minn hamsin sena u b'rizultat tal-operat tal-ligi il-kera dovuta bhalissa hija ta' €209 fis-sena u ma tistax tinbidel, waqt li ukoll huwa qieghed jigi sfurzat ikompli jgedded il-kera minhabba l-operat tal-ligijiet vigenti.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat ir-relazzjoni taghha fit-30 ta' Settembru 2020 u spejgat illi l-fond in kwistjoni huwa *duplex maisonette* li tinsab fi

[1] Skont in-nota ta' sottomissjoniet prezentata mill-atturi.

triq wiesa' u traffikuza u mdawra bi zvilupp residenzjali simili u wkoll hwienet u ufficini. Spjegat ukoll illi d-dar hija mizmuma strutturalment tajjeb izda l-faccata ta' barra, il-hitan faccata l-bitha u l-aperturi ta' barra ghandhom bzonn xi manutenzjoni. Il-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1995 sas-sena 2020 bis-segwenti mod:

Sena	**Valur Lokatizju Annwu**
1995 - 2000	€3,300
2001 - 2006	€4,800
2007 – 2012	€6,500
2013 – 2018	€8,200
2019 - 2020	€10,600

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Fil-verbal tas-6 ta' Jannar 2021 id-difensuri tal-intimati iddikjaraw illi m'ghandhomx domandi in eskussjoni x'jaghmlu ghar-rapport peritali.

Carmen Vella xehdet illi hija armla ta' sebgha u sebghin sena u ilha tghix fil-proprjeta mertu ta' din il-kawza minn Frar 1966, ghalkemm il-kuntratt ta' kera kien sar xi sena jew sena u nofs qabel. Spjegat illi hija kienet tghix f'din il-proprjeta flimkien ma' zewgha u l-erbat'itfal taghhom u li bhala familja qatt ma kellhom ir-rizorsi sabiex jixtru proprjeta taghhom. Qalet illi bhalissa il-kera hija fl-ammont ta' €210 fis-sena u li hija dejjem halset u fil-hin, u ziedet illi meta l-atturi bdew jirrifjutaw il-kera fl-2019 bdiet tiddepozita l-kera dovuta l-Qorti. Xehdet ukoll illi hija dejjem hadet hsieb il-fond in kwistjoni u kienet anke bniet sular iehor peress illi l-fond kien wisq zghir ghall-familja ta' sitta minn nies, u li dan kienet ghamlitu bil-permess ta' Carmel Zammit. Ziedet illi ftit snin ilu ghamlet manutenzjoni fil-hitan u soqfa u restawrar tal-fond, u hadet hsieb

l-ispejjez kollha. Spjegat illi hija pensjonanta u ma ghandhiex il-mezzi sabiex tmur tghix x'imkien iehor, u ziedet illi inoltre din is-sitwazzjoni, specjalment waqt il-pandemija, qed tikkawzalha tensjoni u biza kbira.

Ray Vella xehed illi huwa l-iben il-kbir tal-intimata Vella u ikkonferma dak kollu li qalet ommu fl-affidavit taghha. Zied illi minn mindu giet intavolata din il-kawza, is-sahha ta' ommu marret hafna lura u spiccat anke kellha tibda tiehu *antidepressants* fuq struzzjonijiet tat-tabib.

Prova tat-titolu

L-Avukat tal-Istat u l-intimata Vella eccepew illi r-rikorrenti ghandu igibu prova cara tat-titolu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni u jindika id-data preciza ta' meta sar s-sid tal-proprjeta ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu jista' jigi kkonsidrat mid-data ta' meta sar is-sid tal-fond u mhux qabel.

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti 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-attur fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huwa ressaq prova sodisfacjenti tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-attur wiret il-proprjeta in kwistjoni permezz ta' prelegat mholli lilu fl-ahhar testment ta' missieru, u dan kif jirrizulta kemm mit-testment ta' Carmelo Zammit tal-14 ta Marzu 1994 u kif ukoll mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Settembru 1996.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-attur ressaq prova tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

Il-*locus standi* ta' Mary Louise Zammit

L-Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament ukoll illi Mary Louise Zammit m'ghandhiex *locus standi* f'dawn il-proceduri peress illi l-proprjeta tappartjeni biss lil zewgha.

Din l-eccezzjoni hija infondata. Ghalkemm huwa minnu illi l-proprjeta innifisha hija parafernali tal-attur peress illi l-attur wiret din il-proprjeta, il-hlasijiet ta' kera huma proprjeta tal-komunjoni tal-akkwisti ai termini tal-artikolu 1320 (b) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovdi espressament illi fil-komunjoni tal-akkwisti jidhlu il-frottijiet tal-beni tal-mizzewgin, inkluz dawk il-beni li jkunu missew lil xi wiehed mill-konjugi b'wirt. Ghalhekk l-interess guridiku ta' Mary Louise Zammit f'dawn il-proceduri huwa ferm evidenti, u dan ikkonsidrat illi dak li qieghed jigi impunjat huwa wkoll il-limitazzjoni fl-ammont ta' kera percepibbli mill-kirja ta' din il-proprjeta. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Avukat tal-Istat illi l-artikolu 37 m'huwiex applikabbli fil-proceduri odjerna peress illi din il-ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u ghalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti taghraf illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat bosta snin qabel l-1962 u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija mharsa mill-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi din il-ligi giet emendata diversi drabi minn meta giet promulgata, izda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz u li tat lok ghall-ilment taghhom. [ara, per ezempju, **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs L-Avukat Generali et** (Kost 23/11/2020)].

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hija fondata u qed tigi milqugha.

Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea 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 Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

"*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (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 indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[2]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[3] Detto

[2] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[3] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

dan, din id-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]

F'dan l-kaz l-atturi mhux qed jikkontestaw il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas il-legittimita tal-iskop tal-ligi (l-iskop socjali) imma n-nuqqas ta' proprozjonalita fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-ligi u wkoll minhabba l-incertezza dwar meta jistghu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma mahsuba illi jizguraw li n-nies ikollhom dar fejn joqoghdu, huma fl-interess pubbliku. Izda l-istat irid jissodisfa lill-organu gudizzjarju li fil-kaz konkret ikun inzamm dak l-element ta' bilanc jew proporzjonalita bejn l-ghan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naha u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naha l-ohra. Il-piz biex jintlahaq dan il-ghan ma ghandux jintefa' kollu fuq is-sid ghaliex altrimenti ma jigix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita.

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*."[5]

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.

[4] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

[5] **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).

> 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..."[6]

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.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha. Meta l-kera percepibbli mill-atturi skont il-ligi tigi kkomparata mal-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-istess fond kif stmat mill-Perit Tekiniku, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Hekk per ezempju, filwaqt illi bhalissa il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu huwa ta' €10,600, il-kera annwali percepita mill-atturi hija fis-somma ta' €209, u cioe ftit anqas minn 2% tal-valur lokatizju. Fil-fehma ta' din il-Qorti din id-diskrepanza turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[7] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

[6] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).
[7] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tal-atturi in kwantu dawn qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u jibqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Ir-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li l-atturi qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful*."

Rimedju Xieraq

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).*"[8]

---

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

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

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[9]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-atturi a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-1995 u d-data ta' meta giet intavolata din l-azzjoni kienet tkun ta' cirka €124,600.

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:
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-L-iskop legittimu fl-interess generali tal-ligi impunjata;
-Iz-zmien li damu l-attur ibatu minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat li baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni ad hoc;
-Il-fatt illi l-atturi damu tul ta' zmien qabel ma bdew il-proceduri odjerni;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilina.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jargumentaw illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lilhom huwa fis-somma ta' €119,600, u cioe is-somma shiha ta' €124,600 bl-ammont ta' €5,000 imnaqqas minnha sabiex jirrifletti l-hlasijiet ta' kera maghmula mill-inkwilina. Illi pero huwa stabbilit fil-gurisprudenza illi l-kumpens dovut f'kazijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop legittimu fl-interess generali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni socjali, l-ammont ta'

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

danni pekunarju m'ghandhomx jirriflettu il-valur lokatizju shih li kien ikun percepibbli fuq is-suq liberu. Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) filwaqt illi l-kumpens non-pekunarju li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fl-ammont ta' hamest elef ewro (€5,000).

Rigward it-talba tal-atturi sabiex il-konvenuta tigi zgumbrata mill-proprjeta in kwistjoni, il-Qorti tirrileva illi kif gie ribadit f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati, l-izgumbrament tal-inkwilin hija kwistjoni li trid tigi ventilata quddiem il-forum appozitu, u cioe il-Bord Li Jirregola l-Kera, illi huwa l-forum adit sabiex jezamina jekk l-inkwilin ghandux titolu jew le fuq il-proprjeta in kwistjoni. Dak li taghmel din il-Qorti fejn jigi kkonstat ksur tad-drittijiet fondamentali minhabba l-operazzjoni ta' xi ligi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni huwa illi ma taghtix effett lil dik il-ligi. Bil-konsegwenza ta' dan il-konvenuta ma tkunx aktar tista' tistrieh fuq il-ligi impunjata sabiex tkompli tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' il-hames, is-sitt u t-tmien eccezzjonijiet tal-konvenuta Vella, u tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili huma lezivi tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tielet talba attrici, tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lill-rikorrenti fl-ammont ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000), rapprezentanti in kwantu ghal tletin elf ewro (€30,000) danni pekunarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) danni non-pekunarji, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma hekk likwidata, u tiddikjara illi l-intimata Carmen Vella ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

L-ispejjez kollha, inkluz ta' Carmen Vella, jithallsu mill-Avukat tal-Istat

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur