# FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

# SEDE KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLEF

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

**Illum it-Tnejn, 14 ta' Novembru, 2022**

**Kawża Nru. 1**

**Rik. Nru. 120/2021ISB**

**Charles Cremona (K.I. 554258M)**

**Paul Cremona (K.I. 176361M)**

**Mary Anne Bellizzi nee Cremona (K.I. 85160M) u żewġha John Bellizzi (K.I. 276554M)**

**Joseph Cremona (K.I. 213255M)**

**Vs**

**Joseph Mallia (K.I. 220242M) u Mary Carmen Mallia (K.I. 857645M)**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' Charles Cremona et tat-3 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Mallia ghall-fond* ***116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

ii. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

iii. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

iv. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

***1.*** *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun*** *li huma akkwistaw mil-eredita' tal-mejtin ġenituri taghhom Antonio u Lorenza Cremona li mietu rispettivament fid-9 ta' Mejju 1963 u 6 ta' Mejju 1976.*

***2.*** *Illi l-wirt tal-mejjet missierhom Antonio Cremona, gie debitament denunzjat lil Kumissarju tat-Taxxi Interni, permezz ta' denunzja* ***nru: 1878/1963****, hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A".***

***3.*** *Illi l-wirt tal-mejjet misserhom Antonio Cremona ddevolva permezz ta' testament tal-4 ta' April 1963 fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis fejn innomina l-hames uliedu ossia r-rikorrenti, u l-mejjet Emvin Cremona, soggett ghal-usufrutt ta' ommhom Lorenza Cremona.*

***4.*** *Illi minkejja d-divizjoni tad-9 ta' Novembru 1983, fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B",*** *l-fond in kwistjoni baqa' in komun bejniethom.*

***5.*** *Illi hu r-rikorrenti Emvin Cremona miet fil-20 ta' Mejju 2012, u l-wirt tiehgu ddevolva b'testament tad-9 ta' Ottubru 1991, fl-Atti tan-Nutar John Gambin, u gie dikjarat causa mortis l-eredita' tieghu ossia Emanuel Vincent sive Emvin Cremona favur ohtu r-rikorrenti Mary Ann Bellizzi u zewgha John Bellizzi, u dan b'kuntratt ta' 20 ta' Frar 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C",*** *u dan lil Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

***6.*** *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***"Dokument D".***

7. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Mallia ghal dawn l-ahhar cirka 60 sena bil-kera miżera ta' circa* ***Lm 50.00c*** *fis-sena, wara li kien gie hekk lokat minn omm ir-rikorrenti, ossia Lorenza Cremona, u llum bil-kera ta'* ***€419.20*** *fis-sena pagabbli kull sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Mallia qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€419.20*** *fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

9. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

10. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

11. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Mallia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

12. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

13. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

14. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

15. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

**16.** *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhomstante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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****).*

**17.** *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

**18.** *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-****Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****.*

**19.** *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

**20.** *Illi b'sentenza deciza mill-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza* ***<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>***

**21.** *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar*

*Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

***22.*** *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Mallia mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 52);

Rat id-digriet tagħha kif diversament preseduta u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-8 ta' Ġunju 2021 fid-9:00a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fid-19 ta' April 2021 (fol 55) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti r-rikorrenti għandom jipprovaw meta ġiet stabbilita l-allegata kirja u dan sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja mal-intimati Mallia b'mod konkret;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3. *ILLI **b'referenza lejn l-ewwel talba tar-rikorrenti u** l-allegat leżjoni kreata mill-kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill- Att X tal-2009**,** l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;*

4. *ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;*
5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

7. ***Illi b'referenza wkoll lejn l-ewwel talba*** *fejn ir-rikorrenti talbu lill-din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha xierqa, l-esponenti jtenni illi dan ir-rimedju m'għandhux jinkludi l-iżgumbrament tal-intimati/inkwilini Mallia, u dan għaliex ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan konsegwenti li fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

8. ***Illi b'referenza lejn it-tieni, it-tielet u r-raba' talba****, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Joseph Mallia u Mary Carmen Mallia** intavolata fit-3 ta' Mejju 2021 (fol 58) li permezz tagħha eċċeppixxew:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m' għandhomx jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħda tadepora minn proċedura straordinarja bħal ma hija proċedura odjerna meta kellha a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera;*

3. *Illi jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova ċara tat-titolu sħiħ li huma għandhom fuq il-fond 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun;*

4. *Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti aġixxew ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li huma dejjem ħalsu l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-familja Cremona taw din il-propjeta' fuq titolu ta' kera lill-intimati b' mod liberu mingħajr ma ġew imġiegħla minn ħadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli u li diġa kien applikabbli dak iż-żmien;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati dejjem aċċertaw li jħallsu l-kera dovuta bil-modalita' maqbula u mitluba u fl-ebda mument ħadd mir-rikorrenti ma talab xi żieda jew awment fil-pagament tal-kera u għalhekk, dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

7. *Illi di piu', ir-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera mingħand l-esponenti mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;*

8. *Illi f' kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m' għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistawx jiġu kkastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgate mill-istat.*

Rat illi l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri, intavolata fid-29 ta' Settembru 2021, li permezz tagħha eċċepixxa:

> *Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:*
>
> *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistawx jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*
>
> *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistaw jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;*
>
> *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba fuq bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.*

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021, fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti awtorizzat korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi fejn kien hemm indikata kera annwali ta' erba' mija u dsatax -il Ewro u għoxrin ċenteżmu (€419.20) fis-sena kellha tinqara mitejn u disa' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li salv għan-nomina ta' Perit Tekniku ma kellux aktar provi x'jipproduċi għall-patroċinati tiegħu.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 72 et seq) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku nominata mill-Qorti intavolat u maħluf fit-30 ta' Novembru 2021 (fol 73 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, l-intimati Joseph u Mary Carmen Mallia ppreżentaw nota (fol 80) b'affidavit tal-istess Joseph Mallia b'dokumenti annessi (fol 81 sa 86).

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat iddikjaraw li kienu qeghdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-perit tekniku u rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kollha li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu għall-patroċinati tagħhom.

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

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022 il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

**Ikkunsidrat:**

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Mary Ann Bellizzi u Paul Cremona** spjegaw fl-affidavit tagħhom, u ppreżentaw numru ta' dokumenti relattivi (Dok A sa Dok C), il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjeta 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun li oriġinarjament kienet tappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Antonio u Lorenzo Cremona.

Jispjegaw li Antonio u Lorenza Cremona mietu rispettivament fid-9 ta' Mejju 1963 u fis-6 ta' Mejju 1976 u l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' testament tal-4 ta' April 1963 fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis fejn ir-rikorrenti flimkien ma ħuthom ġew nominati eredi universali, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Lorenza Cremona.

Jispjegaw li sussegwentament miet ħuhom Emvin Cremona fl-20 ta' Mejju 2012 u permezz ta' testment tad-9 t'Ottubru 1991 fl-Atti tan-Nutar John Gambin, il-wirt tiegħu ddevolva favur Mary Ann Bellizzi u żewġha John Bellizzi.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjeta 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun.

Illi r-rikorrenti **Mary Ann Bellizzi u Paul Cremona** fl-istess affidavit jispjegaw li l-propjeta` in kwistjoni mhix dekontrollata u ilha mikrija lill-intimati Mallia għall-aħħar sittin (60) sena bil-kera miżera ta' ħamsin Lira (Lm50) fis-sena li llum għoliet għal mitejn u disa' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Jgħidu li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali taghhom u li huma u, qabilhom, ommhom, soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni ghaliex ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi fl-affidavit tiegħu l-intimat **Joseph Mallia** jgħid li ilu jgħix fil-fond 166, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun mill-1965 u dan flimkien ma martu Mary Carmen Mallia.

Jgħid li l-post ġie mikri lilhom fis-sena 1964 u ilu jħallas il-kera minn dak iż-żmien (il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kopja tal-ktieb tal-kera mill-2019 sa Marzu 2021 esebit). Jispjega li l-post kienu ħaduh bil-kondizzjoni li jirranġawh u b'hekk hu u martu għamlu sena jirranġawh qabel ma daħlu fih.

Jgħid li qatt ma kellu problemi mas-sidien tal-fond li sa qabel ma nfetħet il-kawża odjerna dejjem aċċettaw il-kera. Jispjega li meta nfetħu dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti rrifjutaw il-kera u għalhekk iddepożita l-ammont tal-kera fil-Qorti - (il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kopja taċ-ċedola ta' depożitu esebita).

Jispjega li tul is-snin għamlu diversi xogħolijiet fil-fond, liema xogħolijiet dejjem saru bil-kunsens tas-sidien u mill-flus tal-intimati konjuġi Mallia u kienu jinkludu xogħolijiet strutturali, tibdil ta' madum, tibjid u kisi, kif ukoll manutenzjoni regolari.

Jgħid li l-uniku introjtu li għandhom hu u martu hija l-pensjoni li sservihom eżatt biex jgħixu. Jispjega li m'għandhom l-ebda post ieħor fejn jgħixu u lanqas m'għandhom flus biex jixtru post.

Jispjega li qatt ma ntalbu joħorġu mill-post iżda apparti l-proċeduri odjerni jeżistu proċeduri oħra fil-konfront tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 299/2021.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport ippreżentat u maħluf fit-30 ta' Novembru 2021 (fol 73 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq kellha tkun:

| | | |
|---|---|---|
| 1987 sa 1991 | €679 fis-sena | €3,395 ta' ħames snin |
| 1992 sa 1996 | €930 fis-sena | €4,650 ta' ħames snin |
| 1997 sa 2001 | €1274 fis-sena | €6,370 ta' ħames snin |
| 2002 sa 2006 | €1754 fis-sena | €8,770 ta' ħames snin |
| 2007 sa 2011 | €2391 fis-sena | €11,955 ta' ħames snin |
| 2012 sa 2016 | €3276 fis-sena | €16,380 ta' ħames snin |
| 2017 sa 2020 | €4489 fis-sena | €17,956 ta' ħames snin |
| 2021 | €5775 fis-sena | €5,775 ta' sena |

Għal **total ta' kera komplessiva** ta' ħamsa u sebgħin elf, mitejn u għaxar Ewro (€75,210) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

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

**Ir-rikorrenti,** fis-sottomissjonijiet tagħhom, illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti ffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn sitta u tletin elf, erba' mija u sebgħa u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€36,487.51).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

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

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

Isostnu li l-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre` danni morali, liema danni morali, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat** et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, għandu jkun fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li l-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li joffri rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti, li a bażi tiegħu din il-Qorti għandha tiċħad kompletament it-talbiet rikorrenti.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini

[1] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinstab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Abela ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Isostni li r-rikorrenti ma jistgħux jitlob imgħax mill-preżentatha tar-rikors u dana stante li l-imgħax jibda jiddekkorri biss la darba l-ammont ikun likwidat.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Minn tagħhom l-intimati **Joseph u Mary Carmen Mallia** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza nostrana[2] isostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandhux ikun ta' dannu għall-intimati Mallia u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

B'referenza għall-kawża fl-ismijiet **Joseph Brownrigg u Gemma Brownrigg vs Maria Caruana u l-Avukat tal-Istat**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 2021 isostnu li huma m'għandhomx ibgħatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri iżda huwa l-istat li għandu jsoffri dawn.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

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

---

[2] **Buttigieg vs Mizzi** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 1989, **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

### Eċċezzjonijiet fir-rigward tat-titolu u tal-partijiet fil-kawża

L-intimati eċċepew li:

i) Ir-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;
ii) L-intimati Joseph u Mary Carmen Mallia mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni

Rigward l-eċċezzjoni li tirrigwardaw t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentat dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħha li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

**Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Mallia.**

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Mallia, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li huma m'humiex leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[3]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*

[3] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

*• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*

*• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*

*Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża su-esposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Mallia.**

## Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju

Bit-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Mallia, din il-Qorti qed tigi mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

*"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

*Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

*"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

*a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*

*b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*

*c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*

*d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*

*e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*

*f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

*"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.*

*……*

*Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

*"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.*

*Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

*Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."*

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[4] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

*"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[5]

*"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[6]

*"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[7]

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[8].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[9]:

*"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar*

[4] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[5] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[6] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[7] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[9] Rik 40/10

*għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Inoltre`, proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera marbuta ma' awment tal-kera kif suġġerit mill-intimati ma jistgħux jitqiesu bħala rimedju effettiv u effikaċi għall-fini tal-kawża odjerna stante li fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati u għalhekk tali rimedju xorta ma kien iwassal imkien għall-fini tal-vertenza odjerna

**Għaldaqstant din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.**

**Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mallia**

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellha ġġib prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun, ilu fis-seħħ minn qabel l-1995.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat qiegħed iqis bħala fatt li l-fond *de quo* huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati Mallia u ilu hekk sa mill-1964.

Il-Qorti tosserva wkoll li kemm fl-affidavit tar-rikorrenti u kemm fl-affidavit tal-intimat Nazzareno Abela hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati Mallia u ilu hekk sa mill-1964 u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

**Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mallia jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.**

**Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:**

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[10]

> *"...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"*.[11]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]

> *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.*[13]

[10] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[12] deciza 11/05/2017

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[14]

F'dan l-każ, ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[15]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[16]

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

[13] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**
[15] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[16] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.[17] , Rose Borg vs Avukat Generali et[18] u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[19]**.

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1964, meta l-intimati bdew jikru minn għand il-ġenituri tar-rikorrenti versu l-ħlas ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena. Meta il-ġenituri tar-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u l-ġenituri tagħha baqgħu jaċċettaw l-kera,

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

dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tieħu nota tal-fatt illi riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[20]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Mary Ann Bellizzi u Paul Cremona li preżentement l-intimati konjuġi Mallia qegħdin jħallsu mitejn u disa' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Mallia hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' ħamest elef, seba' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€5,775) fis-sena.

Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elfejn Ewro (€2,000) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn ħamest elef, ħames mija u ħamsa u sittin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€5,565.36) fis-sena.

[20] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[21]

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

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

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

## Rimedji

<u>Ir-rimedji non-pekunjarji</u>

Ir-rikorrenti talbet li tingħata ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[22], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba*

[21] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015
[22] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

*b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

*Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*

*F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma’ dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta’ drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta’ dan, dik l-liġi m’għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimati Joseph u Mary Carmen Mallia ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li “*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*”.[23]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[24]:

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

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

*Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li*

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

*jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*

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

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[25], cioe`:

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

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

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

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

[25] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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

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

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

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

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

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena

1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ġiet integrata fil-Liġi Maltija.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[26], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

[26] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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

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

*34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;*

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

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

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

*37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.*

Illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu 1987 sa Ġunju 2021 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 – 1991 : tlitt elef, tliet mija u ħamsa u disgħin Ewro (€3,395)
- 1992 – 1996 : erbat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€4,650)
- 1997 – 2001 : sitt elef, tliet mija u sebgħin Ewro (€6,370)
- 2002 – 2006 : tmint elef, seba' mija u sebgħin Ewro (€8,770)

- 2007 – 2011 : ħdax -il elf, disa’ mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€11,955)
- 2012 – 2016 : sittax -il elf, tliet mija u tmenin Ewro (€16,380)
- 2017 – 2020: sbatax -il elf, disa’ mija u sitta u ħamsin Ewro (€17,956)
- 2021 (sa Marzu): disa’ mija u tliet Ewro (€963)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera globali fis-somma ta’ sebgħin elf, erba’ mija u disgħa u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€70,439).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta’ sitt elef Ewro (€6,000), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta’ dan kollhu, u b’referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta’ **tlieta u tletin elf, erba’ mija u sitta u erbgħin Ewro (€33,446)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta’ **għaxart elf Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€70,439 - €21,131.70 (30% għall-interess ġenerali) = €49,307

€49,307 - €9,861 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €39,446

€39,446 - €6,000 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €33,446

## <u>DECIDE</u>

**GĦALDAQSTANT**, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma’ dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Mallia u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta’ Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimati konjuġi Mallia ma jistgħux jibqgħa jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond 116, Our Lady of Sorrows Street, Ħamrun, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta’ din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta’ Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tlieta u tletin elf, erba' mija u sitta u erbgħin Ewro (€33,446)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u erbgħin elf, erba' mija u sitta u erbgħin Ewro (€43,446)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

**Bl-ispejjeż** kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

**Onor. Ian Spiteri Bailey**
**Imhallef**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Registratur**