FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum l-Erbgħa, 8 ta' Marzu, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 224/2020 ISB

Michael Zammit (ID 774339M) u martu Emanuela Zammit (ID 881439M)

vs

1.L-Avukat tal-Istat;
2.George Mallia (ID 742447M);
3.Antoinette Mallia (ID 742353M) u;
4.Daniel Mallia (ID 34083M) għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Michael Zammit u Emanuela Zammit**, intavolat fit-12 ta' Ottubru 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-*

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. *Konsegwentement tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtihom il-pussess lura tal-appartament 1, Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom in solidum sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.*

U dan wara illi ppremettew:

Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-appartament numru wieħed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi.

Illi l-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimati George u Antoinette konjuġi Mallia verso l-kera annwu ta' €652.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem (vide annessi riċevuti Dok. 'MZ1'), liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-imsemmi appartament għandu valur lokatizzju korrenti li huwa ferm aktar mill-ammont ta' kera irriżorju li qed jipperċepixxu l-esponenti u dan kif jirriżulta mill-anness rapport ex parte redatt mill-Perit Matthew Bugeja (Dok. 'MZ2') u kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-valur lokatizju tal-appartament de quo fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-appartament de quo seta' xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-appartament de quo huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk il-kera fis-sena għal appartament de quo hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk l-appartament de quo kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 2014.

L-appartament de quo mhux dekontrollat.

Dan ifisser illi l-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-appartament de quo u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irrizorju tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq l-appartament de quo u r-redditu li l-istess appartament kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Il-appartament de quo fis-suq ħieles iġib kera ferm ogħla minn dik li l-liġi timponi fuq l-esponenti.

Effettivament bl-istat tal-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv jew redditu reali tal-appartament de quo tul ħajjithom.

Ir-rikorrenti qatt ma kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-appartament de quo jinkera kif fuq premess imma ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġi ta' rekwiżizzjoni stante li l-appartament de quo ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.

Għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt li jirrifjutaw li jġeddu ulterjorment din il-kirja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr m'huma qed jingħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li qed titħallas bl-ebda mod m'hija qrib il-valur lokatizju reali tal-appartament de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi dana kollu jammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta z-żmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom ghal kundizzjoni li l-kera tiżdied.

Għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qegħdin jiġu privati u mċaħħda mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Illi l-konvenut Avukat tal-Istat qiegħed jiġi ċitat in ġudizzju billi huwa jirrispondi f'isem l-Istat għall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fondamentali u Kostituzzjonali tal-esponenti kif premess.

Illi l-intimat Daniel Mallia qiegħed jiġi ċitat in kwantu jgħix mal-intimati George u Antoinette Mallia fl-imsemmi appartament u effettivament jista' possibbilment anki jiret il-kirja skond dak li jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur (fol 5 sa fol 22);

Rat id-digriet tagħha, moghti kif diversament preseduta tat-13 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-12 ta' Jannar 2021 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fid-19 t'Ottubru 2020 (fol 28) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru s-sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel;*
3. *Illi r-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw meta effettivament bdiet il-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri;*
4. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…".*
5. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*
6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*
7. *Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom*

f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *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. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.";*

10. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

11. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

13. *Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà,</u>*

<u>twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

14. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jridu juru wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*
15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-Risposta tal-intimati **George Mallia, Antoinette Mallia u Daniel Mallia** intavolata fl-4 ta' Novembru 2020 (fol 33) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. ***ILLI** preliminarjament qabel xejn ir-rikkorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom stante f'dan l-istadju ma gabu l-ebda prova dwar l-istess.*
2. ***ILLI** t-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Kull wahda mir-risposti ta' hawn taht hi minghajr pregudizzju ghar-risposti l-ohrajn;*
3. ***ILLI** l-aggravji tar-rikorrenti jidher illi bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qedgha jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-esponenti fir-rigward tal-fond numru wiehed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja, Qormi waqt li fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, l- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-kapitolu 319 tal-ligijiet ta` Malta) u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jigu mcahda mit-tgawdija tal-istess proprjeta` sureferita.*
4. ***ILLI in** linea preliminari l-esponenti familja Mallia ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-ewwel u l-unika talba li tinsab dedotta fil-konfront taghhom tohrog barra mill- parametri tal-procediment Kostituzzjonali, bl-ispejjez kontra r- rikorrenti.*
5. ***ILLI** ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas- suepost, huwa l-lstat biss li jista` jikkommetti vjolazzjoni tad- drittijiet fundamnetli u mhux cittadin privat , bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.*
6. ***ILLI** l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji kollha taghhom qabel ma ghaddew ghall-azzjoni kostituzzjonali u ghalhekk l-istess azzjoni ma tistax tregi; Fic-cirkustanzi ma jezistux l-element sabiex din l-Onorabbli Qorti talloka s-setghat kostituzzjonali. Ir- ir-rikorrenti naqqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta` zieda fil-kera quddiem il- Bord kompetenti.*

7. ***ILLI*** *ma jistax ikun hemm azzjoni bazat fuq il-Konvenzjoni Ewropeja dwar ksur ta' dritt fundamentali li sehh qabel l-1987. Illi fil-kuntest tad-disposiżżjonijiet tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jinkorporaw fih l-artikoli dwar il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, hu evidenti li id-disposizzjoni ratione temporis miġjuba fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jgħoddu biss għall-vjolazzjonijiet li seħħew wara t-30 ta' April 1987.*
8. ***ILLI*** *l-insemmi apartment li jgib l-indirizz wiehed (1), Sunshine Flats, Triq id-Dielja Qormi kien mikri lill-Antoinette George u Antoinette konguji Mallia mid-data ta' l-ewwel ta' Frar tas-sena 1977 minn Guzi u Mikiel Zammit.*
9. ***ILLI*** *l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta dahal fis-sehh ferm qabel ma r-rikorrenti de quo kisbu titolu li ghadd jrid jigu ppruvat ghal-fond in kwistjoni u dan kif ser jigi ampjament ippruvat waqt il-mori tal-kawza. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda gustifikazzjoni sabiex jitolbu l-izgumbrament tal- esponenti mill-fond de quo agitur.*
10. ***ILLI*** *it-talba li jigi zgumbrat l-okkupant tal-post, mhijiex wahda li ghandha sostenn legali u ma tistax tigi milqugha stante li l-possibilita li l-atturi jadixxu l-Qrati a bazi tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-bniedem inholqot sa mis-sena 1987 – 33 sena ilu. Il-fatt li l-atturi damu daqstant biex jibdew dawn il-proceduri jimmilita kontra l-istess atturi u jinsinwa li fil-fatt anke l-istess atturi ma hassewx li kellhom xi dritt qed jigi kalpestat.*
11. ***ILLI*** *t-talba ghall-izgumbrament tal-familja Mallia mill-fond de quo hija legalment inproponibbli u kwindi ghandha tigi respinta kif sejjer jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta din il-procedura;*
12. ***ILLI*** *minnghajr pregudizzju ghal premess jinghad inoltre li t-talba ghall-izgumbrament hija karenti minn kwalsiasi kawzali legali u di piu ma jezisti ebda nexus bejn il-kumpens mitlub u l-att esekuttiv ta zgumbrament;*
13. ***ILLI*** *l-inkwilini mghandhomx mezzi u rizorsi biex isibu akkomodazzjoni oħra. Illi kieku huwa minnu li l-kirja volontarjament assunta tal- fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal- proprjeta` kif qed jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, wiehed jista` jasal ghall-konkluzjoni li kull kirja ghal zmien indefinit tkun tista` tigi tterminata mis-sid u b`hekk eluf ta` nies isibu ruhhom minghajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-ligi vigenti.*
14. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jippretendu li jkollhom kirja ferm aktar gholja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta u ghalhekk ghandhom dritt li jircievu l- kirja li l-esponenti kienu ntrabtu li*

jhallsu ghal-fond de quo agitur u xejn aktar. Jekk kemm-il darba xtaqu li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, dejjem kellhom id- dritt li jipprevalu ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti u mhux minn procedura straordinarja bhal dan il-kaz. ld-dritt tat- tgawdija tal-proprjeta` privata jkun pjenament soddisfatt meta sid il- kera jircievi l-kera marbut mal-kirja. lr-rikorrenti f`din l-istanza qatt ma rrifjutaw il-kirja li kienet ilha in vigore mid-data ta' 1-8-1977, ghajr darba wahda biss qabel ma gew intavolati ghalhekk ma jistghux jippretendu li jgibu ruhhom bhala l-vittmi

15. ***ILLI*** *l-principju ben stabbilit Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Civili cioe` dak tal-pacto sunt servunda r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assunti minnhom.*
16. *Illi jigi riservat minn issa d-dritt li jitresqu risposti ulterjuri permessi mill-ligi jekk jinqala l-kaz.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument esebit mar-Risposta (fol 37 sa fol 66)

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2021 (fol 67 et seq) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu in kwistjoni, f'intervalli ta' ħames snin. Rat ukoll l-ordni tagħha li r-rikorrenti kellhom jindikaw il-perjodu ta' żmien mertu tal-istima u valutazzjoni li qedħgin jitolbu fil-kawża.

Rat in-nota tar-rikorrenti **Michael u Emanuela Zammit** intavolata fis-27 ta' Jannar 2021 (fol 69) li permezz tagħha indikaw li fil-perjodu bejn id-19 ta' Awwissu 1987 u l-4 ta' Diċembru 1991, kellhom sehem ta' nofs indiviż tal-propjeta de quo, u wara dik id-data sa llum huma l-uniċi propjetarji tal-istess propjeta u għalhekk l-istima u l-valutazzjoni tal-Perit għandhom jirriflettu l-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrent **Michael Zammit** intavolata fid-19 ta' Frar 2021 (fol 72) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess, b'dokumenti annessi (Dok MZ1, fol 73 sa 90).

Rat in-nota tal-intimati **George Mallia u Antoinette Mallia** intavolata fil-5 ta' Marzu 2021 (fol 92) li permezz tagħha ppreżentaw prospett bl-ammonti tal-kera li tħallsu fil-perjodu in kwistjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Ġunju 2021, xehdet in-**Nutar Nicholette Vella**, prodotta mir-rikorrenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, maħluf fl-24 ta' Ġunju 2021 (fol 146 et seq).

Rat in-Nota tar-rikorrenti **Michael Zammit u Emanuela Zammit** intavolata fit-13 t'Ottubru 2021 li permezz tagħha talbu n-nomina ta' periti addizzjonali ai termini tal-artikolu 674 tal-Kap 12.

Rat ir-Rapport tal-Periti Addizzjonali nominata mill-Qorti, **il-Perit Elena Borg Costanzi, il-Perit George Pullicino u l-Perit Marie Louise Caruana Galea** intavolat fis-17 ta' Frar 2022 (fol 160 et seq).

Rat in-nota tar-rikorrenti **Michael Zammit u Emanuela Zammit** intavolata fit-30 ta' Marzu 2022 (fol 184) li permezz tagħha ġibdu l-attenzjoni tal-Qorti għall-fatt li l-Periti Addizzjonali stmaw il-valur lokatizzju b'intervalli ta' sitt snin. Infurmaw il-Qorti wkoll li minn l-ammont globali kellha titnaqqas is-somma ta' elf, mitejn u ħamsin Ewro (€1,250) rappreżentanti s-sehem indiviż spettanti lill-kopropretarju sal-1991.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Ġunju 2022 il-provi tal-partijiet kollha ġew iddikjarati magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-istat.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża thalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Michael Zammit,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnhu rigward il-propjeta mertu ta' din il-vertenza, u ċioe` il-fond Flat 1, 'Sunshine Flats', Triq id-Dielja, Ħal Qormi, li huwa u martu kienu xtraw, flimkien ma Joseph Zammit, l-art magħrufa bħala tal-Ħammieri, fil-kontrada tal-Ħammieri fil-limiti ta' Ħal Qormi fi triq ġdida li tiżbokka fi Triq Pinto, Ħal Qormi, li fuqha nbniet l-imsemmija propjeta` permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius fil-5 ta' Awwissu 1975.

Jispjega li flimkien ma Joseph Zammit, huma bnew fuq l-imsemmija art blokk ta' erba' (4) appartament b'garaxxijiet sottostanti, bl-isem 'Sunshine Flats' u t-triq ingħatat l-isem ta' Triq id-Dielja.

Jispjega li permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, datat 4 ta' Diċembru 1991, ir-rikorrenti u Joseph Zammit kienu qassmu l-appartamenti fl-imsemmi blokk bir-riżultat li l-propjeta` de quo ġiet tappartjeni fl-intier tagħha lir-rikorrenti.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond ossija Flat 1, 'Sunshine Flats', Triq id-Dielja, Ħal Qormi.

Jispjega, illi flimkien ma' Joseph Zammit fis-snin sebghin kienu krew l-appartament numru wieħed (1) fl-imsemmi blokk lil George Mallia u martu Antoinette, bil-kera ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) kull sitt xhur, liema valur żdied skont il-liġijiet viġenti iżda qatt ma kien jirrifletti l-valur reali tas-suq, liema kera llum tammonta għal tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€326) kull sitt xhur.

Jgħid li iben il-konjugi Mallia, Daniel Mallia, jirrisjedi magħhom fl-istess appartment u huwa għalhekk li ġie inkluż f'din il-kawża għal kull interess li jista` jkollu.

Il-Qorti tosserva li l-**intimati George Mallia u Antoinette Mallia** ppreżentaw kopja tal-kotba tal-kera li jikkonċernaw il-kirja in kwistjoni għall-perjodu kollu mill-1 ta' Frar 1977 sal-31 ta' Jannar 2020. Il-Qorti tosserva wkoll li flimkien mal-affidavit tiegħu r-rikorrent **Michael Zammit** ippreżenta żewġ ċedoli ta' depożitu li jkopru l-perjodu tal-kera bejn l-1 ta' Frar 2020 sal-1 ta' Jannar 2021.

Il-Qorti tosserva wkoll l-istima *ex-parte* ippreżentata mir-rikorrenti mar-rikors promotur tagħhom fir-rigward tal-propjeta de quo, fejn il-**Perit ex-parte Matthew Bugeja** bi stima datata 9 ta' Jannar 2020, ivvaluta l-propjeta` fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000) fuq is-suq miftuħ.

Fix-xhieda tagħha, in-**Nutar Nicholette Vella** tgħid li l-propjeta` de quo kienet inxtrat oriġinarjament minn Michael Zammit u Joseph Zammit permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fl-1975 bħala art u li wara bnew fuqha. Tispjega li sussegwentament għamlu att ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Antoine Agius fl-4 ta' Diċembru 1991, liema att ġie korrett minnha din is-sena minħabba li l-bejt tal-propjeta` kien tħalla indiviż.

Tikkonferma li l-propjeta` de quo ila propjeta esklussiva tar-rikorrent mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tal-4 ta' Diċembru 1991.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fl-24 ta' Ġunju 2021 (fol 146 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-</u>fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€449 fis-sena	€2,245 ta' ħames snin (għan-nofs indiviż)
1992 sa 1996	€1,172 fis-sena	€5,860 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,532 fis-sena	€7,660 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,003 fis-sena	€10,015 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€2,617 fis-sena	€13,085 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,421 fis-sena	€17,105 ta' ħames snin
2017 sa 2017	€4,471 fis-sena	€13,413 ta' tliet snin
2020	€5,250 fis-sena	€5,250 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u sebgħin elf, sitt mija u ħamsa u tletin Ewro (€74,635) mis-sena 1987 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Illi l-**Periti Tekniċi Addizzjonali Elena Borg Costanzi, George Pullicino u Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport ippreżentat fis-17 ta' Frar 2021 (fol 160 et seq), irrelataw li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħhom, f'intervalli ta' sitt snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1992	€500 fis-sena	€3,000 ta' sitt snin
1993 sa 1998	€1,200 fis-sena	€7,200 ta' sitt snin
1999 sa 2004	€1,900 fis-sena	€11,400 ta' sitt snin
2005 sa 2010	€2,600 fis-sena	€15,600 ta' sitt snin
2011 sa 2016	€3,400 fis-sena	€20,400 ta' sitt snin
2017 sa 2021	€4,800 fis-sena	€24,000 ta' ħames snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u tmenin elf u sitt mitt Ewro (€81,600) mis-sena 1987 sas-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-Periti addizzjonali minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħhom kif magħmula fir-rapport tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Illi r-**rikorrenti**, fis-sottomissjonijiet tagħhom, jissottomettu li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju fuq is-suq miftħu tal-propjeta` de quo huwa ferm ogħla minn dak stabbilit mil-liġi, u dan bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

B'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 t'April 2018, **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2009, u **Anthony Aquilina vs Malta** deċiża fl-20 ta' April 2015, kif ukoll il-Qrati nostrani fid-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Patricia Curmi vs Miriam Pace et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2020, **Louis Apap Bologna vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali u **Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awli tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Mejju 2021 jgħidu li huwa paċifiku

jinghad illi s-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha r-rikorrenti hi waħda leżiva tad-drittijiet tagħhom. Jissottomettu li in vista tal-ġurisprudenza ma hemm l-ebda dubju li l-liġijiet in kwistjoni waslu għal interferenza sproporzjonata li għamlitha prattikament impossibli li r-rikorrenti jirriprendu lura l-pussess tal-fond u dana apparti li l-kera li rċevew ma tirriflettix il-kera li setgħu jirċievu fuq is-suq miftuħ u għalhekk din il-Qorti għandha ssib li hemm leżjoni tad-dritt sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fir-rigward tad-danni jissottomettu li din il-Qorti għandha takkorda kumpens fl-ammont ta' tnejn u sebgħin elf Ewro (€72,000) hekk kif stabbilit mill-periti tekniċi oltre` kwalsiasi rimedju li tqis xieraq.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, isostni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, mhuwiex applikabbli ghal-każ odjern ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni, b'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** u **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud** li l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni kien l-interess ġenerali li jipprovdu dar ta' abitazzjoni u b'hekk ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li la darba s-sidien kollha li għandhom propjeta` f'Malta u Għawdex soġġetta għal kirja magħmula qabel is-sena 1995 huma milquta bl-istess mod bil-liġi, allura wieħed ma jistax jitkellem dwar ebda għamla ta' diskriminazzjoni.

Dwar il-kumpens, isostni li jridu jittieħdu in kunsiderazzjoni diversi fatturi fosthom li r-rikorrenti għamlu għażla ħielsa meta krew il-post tagħhom minħabba li l-liġijiet in kwistjoni kienu diġa viġenti[1], kif ukoll li ħallew numru ta' snin jgħaddu mingħajr qatt m'aġixxew dwar l-imsemmija kirjiet u oltre` minn hekk it-tip ta' propjeta` li f'dan il-każ huwa appartament zgħir. Finalment jissottometti li r-rikorrenti għandhom isofru l-ispejjeż tal-Periti Addizzjonali u dana stante l-fatt li m'hemmx kbira bejn il-valur stabbilit mill-ewwel Perit Tekniku għal dak stabbilit minnhom u għalhekk l-ewwel stima tista' titqies li kienet ukoll korretta u ma kienx hemm il-ħtieġa ta' periti addizzjonali.

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:

[1] Emanuel Said Limited vs Carmel Zammit et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011, Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2012.

Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Partijiet fil-kawża

L-intimati eċċepixxew li:

i) Ir-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;
ii) L-intimati George Mallia, Antoinette Mallia u Daniel Mallia mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din l-azzjoni

Rigward l-eċċezzjonijiet li jirrigwardaw 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 ppreżentaw dokumenti estensivi u anke xhiedha 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 ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Mallia.

Skond ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati 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 mhumiex leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

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

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

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

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

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

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu 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 suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Mallia.**

Eċċezzjonij dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mallia

L-intimati Avukat tal-Istat fit-tielet eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellhom jġibu prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond de quo, huwa filfatt regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva wkoll li kemm fl-affidavit tar-rikorrent Michael Zammit u kemm mid-dokukmenti esebiti hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati Mallia u ilu hekk mill-1977 meta nkera, u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond de quo bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mallia jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

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

Skond is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Mallia, din il-Qorti għandha 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 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 meżżi 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[3] 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."[4]

"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.'"[5]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi,

---

[3] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995

> *ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."*[6]
>
> *"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."*[7].

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 hi 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[8]:

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

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik*

[6] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu l-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[9]

*Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija** et tat-23 ta' Novembru 2020:*

"Il-Qorti tosserva:-

i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

[9] 26 ta' Mejju 2021

iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

9. L-istess intqal fis-sentenzi ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' din l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Konvenzjoni Ewropea qabel l-1987</u>

L-intimati Mallia permezz tas-seba' eċċezzjoni tagħhom isostnu li ma jistax ikun hemm sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta fit-30 t'April 1987.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti indikaw li l-lanjanza tagħhom tibda' minn Awwissu tal-1987.

Għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkoll</u>

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-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]

[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

> *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]

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 kkontestat 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*

[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)

> *jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

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

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the 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 fl-1977, meta l-intimati Mallia bdew jikru minn għand ir-rikorrenti versu l-ħlas ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena. Meta ir-rikorrenti

[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

kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, 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' għażla kienet realta` f'pajjiżna 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.

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. 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-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom 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 mix-xhieda li preżentement l-intimati Mallia qegħdin iħallsu sitt mija u tnejn u ħamsin Ewro (€652) 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-periti tekniċi stmaw li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2020 kien ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fondi jiġi jammonta għal tlett elef u mitejn Ewro (€3,200), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' aktar minn elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta'

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

kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' erbat elef, mija u tmienja u erbgħin Ewro (€4,148) fis-sena.

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 tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa minn din il-Qorti.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

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

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Artiklu 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet

---

[21] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[22] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Artiklu 14.

Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[23] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[24] Kieku kien hekk, naslu għal sitwazzjoni xejn pjacevoli fejn l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

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

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

---

[22] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[23] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

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

in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għaldaqstant l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[25], 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 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 xjolta 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 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*.

[25] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[26]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[27]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-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.*

---

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[28], 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).*
>
> *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,*

[28] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

> *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 dak li seta' ipperċepixxew 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 passiv bla ma ħadu 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 mid-19 ta' Awwissu 1987, hekk kif dikjarat mir-rikorrenti stess.

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**[29], 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*

[29] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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.

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 l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Settembru tas-sena 1987 sa Lulju 2020, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 (minn Settembru) sa 1992: elfejn Ewro (€2,000)[30]
- 1993 sa 1998: sebat elef u mitejn Ewro (€7,200)
- 1999 sa 2004: ħdax -il elf u erba' mitt Ewro (€11,400)
- 2005 sa 2010: ħmistax -il elf u sitt mitt Ewro (€15,600)
- 2011 sa 2016: għoxrin elf u erba' mitt Ewro (€20,400)
- 2017 sa 2020 (sa Settembru): tmintax -il elf Ewro (€18,000)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u sebgħin elf u sitt mitt Ewro (€74,600). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' erbatax -il elf, ħames mija u tlett Ewro (€14,503)[31], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **sebgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€27,273)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€74,600 - €22,380 (30% għall-interess ġenerali) = €52,220

€52,220 - €10,444 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €41,776

€41,776 - €14,503 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €27,273

---

[30] Mill-1987 sal-1991 ikkalkolati fuq in-nofs indiviż

[31] Maħduma a bażi tal-kotba tal-kera rcevuti u mnaqqas 50% tas-snin bejn l-1987 u l-1991

DECIDE

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, 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 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 tideċiedi** li l- intimati Mallia ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bl-indirizz Flat 1, 'Sunshine Flat, Triq id-Dielja, Ħal Qormi 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 tiddeċiedi** 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' **sebgħa u għoxrin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€27,273)** 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' **sebgħa u tletin elf, mitejn u tlieta u sebgħin Ewro (€37,273)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur