QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 16 ta' Dicembru 2021

Kawza Numru: 1

Rikors Numru:- 72/2020 JVC

Saviour Falzon (ID 0744538M)

vs

[1] L-Avukat tal-Istat;
[2] Lino Gauci;
[3] Carmen Gauci.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Saviour Falzon ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond **32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema Malta** liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` kera lil intimati ossija Lino u Carmen konjuġi Gauci;

2. Illi l-fond de quo, permezz ta` diviżjoni pubblikata fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat nhar 29 ta` Ottubru tas-sena 1970, kien ġie assenjat lil ċertu Georgina Falzon waħda minn ħut ir-rikorrent.

3. Illi Georgina Falzon mietet nhar il-11 ta` Diċembru tas-sena 2012 u b`testment ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat nhar it-23 ta` Jannar tas-sena 1992 hija nnominat lil ħuta Rosalina Falzon u Lucrezia Falzon. Però, Rosalina Falzon mietet qabel Georgina Falzon għalhekk Lucrezia Falzon kienet l-uniku werrieta ta` Georgina Falzon, u permezz tal-att *causa motris* fl-atti tan-Nutar Dottoressa Daniela Mifsud Buhagiar datat nhar is-26 ta` Frar tas-sena 2013 l-istess Lucrezia Falzon iddikjarat il-mobbli u l`immobbli, inkluż l-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema**,** bhala dak li wirtet mingħand Georgina Falzon.

4. Illi Lucrezia Falzon mietet nhar is-17 ta` Awwissu tas-sena 2014 u b`testment ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat nhar it-23 ta` Jannar tas-sena 1992, u testment ieħor fl-atti tan-Nutar Dottoressa Daniela Mifsud Buhagiar datat nhar is-16 ta` Marzu tas-sena 2005, hija nnominat lir-rikorrenti, cioe Saviour Falzon, bħala l-eredi universali tagħha.

5. Illi r-rikorrenti permezz ta` l-att *causa motris* fl-atti tan-Nutar Dottoressa Daniela Mifsud Buhagiar datat nhar is-06 ta` Frar tas-sena 2015, Saviour Falzon iddikjara l-mobbli u l`immobbli, inkluż l-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema**,** bħala dak li wiret mingħand Lucrezia Falzon.

6. Illi għalhekk r-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-antekawża tar-rikorrenti;

7. Illi r-rikorrenti b'hekk huwa l-propjetarju assolut tal-fond *in kwestjoni* u dan kif jirriżulta mir-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud Buhagiar kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħal **Dokument SF001** (liema dokument jinkludi l-atti kollha surreferiti);

8. Illi l-ġenituri tal-intimat Lino Gauci, cioe Salvu u Maria Gauci, kienu jgħixu fil-fond sa minn qabel is-sena 1961 u dan kif ser ikun ipprovat fil-mori tal-kawża;

9. Illi f'dan l-istess fond fil-ġurnata tal-mewt ta` Salvu u Maria Gauci kienu jgħixu magħhom l-intimati odjerni, jew min minnhom, li *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja;

10. Illi l-intimati Lino u Carmen konjuġi Gauci, flimkien mal-familjari tagħhom, għadhom jokkupaw l-istess fond, ossija 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema *ai termini* tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallsu l-ammont miżeru ta` €203 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

11. Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, senjatament dawk inkorporati f'artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-imsemmi fond illum hu soġġett għal kera ta' €203 fis-sena u *ai termini* tal-istess Liġi, din ir-rata ta' kera għandha

tiżdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni;

12. Illi qabel l-emenda *ai termini* tal-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-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

13. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tiegħu, ma setgħu qatt jikru l-fond *in kwistjoni* 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 irriżorji ai termini ta' l-Att X tal-2009;

14. Illi billi l-kera hija fissa fil-Liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja għalhekk qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini;

15. Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €1,300 fix-xahar;

16. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess Liġi

bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti peress li l-awment ma kien jirrifletti xejn affattu l-kera ġust tal-fond.

17. Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, r-rikorrenti m'għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajtu;

18. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tiegħu, ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

19. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi *Amato Gauci vs Malta no. 47045/06* deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30ta' Lulju 2015;

21. Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

22. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-

iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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);*

23. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia *ai termini* tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

24. Illi inoltre, il-Liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995

25. Illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża *Amato*

Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

26. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm ukoll diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt 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 lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jawmentaw il-kera;

27. Illi għalhekk l-esponenti jħoss li fir-rigward tiegħu 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 hu b'mod diskriminatorju qed jiġi privat u mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà' tiegħu mingħajr ma jingħata kumpens ġust għal dan;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Gauci tal-fond **32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema Malta** waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser

jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà` in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-11 ta' Frar 2020 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument SF002** u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond numru mija u wiehed 32, Triq Sant Elena, Sliema, Malta mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrent qiegħed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69

jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qiegħed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu.

1. Illi r-rikorrent jrid iġġib prova li huwa tassew suġġett għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk jirriżulta illi r-rikorrent akkwista il-proprjeta' in kwistjoni meta l-kirja kienet diġa' fis-seħħ, l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrent kien ben konxju tal-protezzjoni li jagħtu l-provedimenti tal-Kap. 69 lill-inkwilina u għalhekk ma kien hemm l-ebda intervent leġislattiv li ma kienx edott minnu u r-rikorrent minn jeddu assoġġetta ruħu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrent huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi inoltre safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kiwstjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-

Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

9. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbel ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Lino u Carmen Gauci li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-intimati konjugi Lino u Carmen Gauci jeccepixxu illi huma ma humiex il-legittimi kontradittturi fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrent qed jattaka l-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrent, inkluz dawk ghall-hlas ta' kumpens ma ghandhom jigu sopportati mill-esponenti;

2. Illi ta' min jippreciza li r-raba' (4) talba tal-attur, di fatti qieghed jitlob li f'kaz li din l-Onorabbli Qorti issib li kien hemm vjolazzjoni u konsegwentement jigi likwidat kumpens pekunjarju, tali hlas ghandu jsir biss mil-intimat Avukat tal-Istat u mhux mill-esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak su eccepit, l-intimati qeghdin jgawdi minn kirja li tattira l-protezzjoni tal-Ligi, oltre; l-fatt li l-esponenti dejjem agixxew skond il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk umilment jissottomettu li mhux fil-kompitu taghhom li jwiegbu ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lil konjugi Gauci;

4. Illi n vista' ta' punt disa' (9) tar-rikors promotur, jidher li ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-konjugi Gauci ghandhom dritt skont il-ligi li jghixu fil-fond in kwistjoni;

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li il-ligi li permezz taghha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittjiet fundamentali sanciti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-kaz odjern, u dan hekk kif ser jigi muri matul it-trattazzjoni tal-kaz odjern;

6. Illi in oltre u bla pregudizzju ghas-suespost, izda dejjem fl-ambitu' tat-talbiet odjerni, il-kap 158 bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018, jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-ligi jista' permezz ta' rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, bil-ghan li jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin.

7. Illi naturalment, rigwardanti punt hmistax (15) tar-rikors promotur, tali jrid jgib il-prova tal-ammont indikat;

8. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, rapport peritali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Lulju, 2020 fuq talba ta' Dr Natalino Caruana Debrincat il-Qorti nnominat lill-Perit Joe Grech sabiex jigi valutat il-valur lokatizzju tal-fond 32, Triq Sant' Elena, Sliema ghal dawn l-ahhar ghaxar (10) snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech li gie pprezentat fl-atti fis-7 ta' Ottubru, 2020 u halef l-istess rapport nhar l-20 ta' Jannar, 2021 u jinsab fl-atti a fol. 70 tal-process;

Rat illi ma saret l-ebda eskussjoni tal-Perit Tekniku Joe Grech;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Lulju, 2021 Dr Corinne Pace ghall-Avukat tal-Istat talbet li in vista tal-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh permezz tal-att 24 tal-2021, fl-1 ta' Gunju, 2021 tigi awtorizzata sabiex tressaq eccezzjonijiet ulterjuri f'dan is-sens u rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti seduta stante fejn qiset li ghalkemm tista' ssir referenza ghal din il-ligi fin-nota ta' sottomissjonijiet mhux lok li f'dan l-istadju jitwalu l-proceduri billi ssir eccezzjoni ulterjuri fuq ligi li dahlet aktar minn sena wara li giet intavolata l-kawza u ghalhekk cahdet it-talba kif dedotta;

Rat illi fil-verbal datat 6 ta' Lulju, 2021 l-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti Saviour Falzon jippremetti li huwa s-sid tal-fond bin-numru tnejn u tletin (32) fi Triq Sant Elena, Sliema. Din il-proprjeta' kienet inghatat b'titolu ta' kera lill-genituri tal-intimat Lino Gauci u cioe' Salvu u Maria Gauci qabel l-1961 minn tlett (3) ahwa xebbiet li jigu hut ir-rikorrent Saviour Falzon. Ir-rikorrent jsostni li l-kirja kif protetta taht l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operat tal-Att X tal-2009 senjatament dawk inkorporati fl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li llum tintitolah ghal kera ta' mitejn u tlett ewro (€203) fis-sena, liema rata ta' kera ghandha tizdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih jizdied l-Indici ta' l-inflazzjoni provdut fil-Kapitolu 158 tal-

Ligijiet ta' Malta, tilledi d-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Isostni li m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante li dak li effettivament jista jircievi hu dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ir-rikorrent ghalhekk talab li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tieghu l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Gauci tal-fond filwaqt li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li l-Qorti jidhrilha xieraq. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti Saviour Falzon talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti minnu u finalment l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-kumpens u danni hekk likwidati.

Illi Avukat tal-Istat primarjament eccepixxa li r-rikorrent Saviour Falzon irid igib prova li huwa tassew suggett ghal kirja li hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-mertu mbaghad, l-intimat eccepixxa li l-allegazzjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda. Sostna

li r-rikorrent ma jistax jilmenta minn perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni u jekk akkwista l-proprjeta' meta l-kirja kienet diga fis-sehh jeccepixxi li r-rikorrent kien ben konxju tal-protezzjoni li jaghtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 lill-inkwilini u ghalhekk ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienx edott minnu u r-rikorrent assoggetta ruhhu ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi sa fejn ir-rikorrent qieghed jattakka t-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta it-talbiet huma wkoll irrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 49 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dipiu' sa fejn ir-rikorrenti qieghed jattakka t-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg stante li l-Artikolu 37 (2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li ebda haga fl-artikolu msemmi m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim tal-ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sehh fil-kuntest ta' kirja. Izid li fi kwalunkwe kaz ir-rikorrent ma garrab l-ebda ksur tal-jedd ghat-tgawdija u dan peress li l-Artikolu 37 jghodd biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjeta' li mhuwiex il-kaz odjern. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li safejn l-ilment huwa dirett kontra l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat fejn jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwu huma wiesgha u rikonoxxuti bhala mehtiega fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-misuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Isostni li jigi b'hekk li ma jarax kif il-Kapitolu 69

ghandu jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Imbaghad fir-rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li dak ilmentat mir-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit minn dan l-Artikolu. Mizjud ma dan, eccepixxa li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrent japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja, ghalhekk ma jistax jargumenta li gie zvantaggjat meta mqabbel ma' haddiehor. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra.

Illi l-intimati Lino u Carmen konjugi Gauci u cioe' l-inkwilini tal-fond 31 fi Triq Sant Elena, Sliema, fir-risposta taghhom preliminarjament eccepew li m'humiex il-legittimi kontradittturi stante li r-rikorrent qieghed jattakka ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrent, inkluz dawk ghall-hlas tal-kumpens m'ghandhom jigu sopportati minnhom. Imbaghad b'referenza ghar-raba talba, l-intimati konjugi Gauci jipprecizaw li r-rikorrent qieghed jitlob li f'kaz li l-Qorti ssib li kien hemm vjolazzjoni u konsegwentement jigi likwidat kumpens pekunjarju, tali hlas ghandu jsir mill-intimat Avukat tal-Istat u mhux minnhom. Bhala t-tielet eccezzjoni jeccepixxu li huma qeghdin igawdu minn kirja li tattira l-protezzjoni tal-Ligi, oltre l-fatt li huma dejjem agixxew skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk jissottomettu li mhux fil-kompitu taghhom li jwiegbu ghal talbiet dwar ksur tad-drittijiet fondamentali stante li mhux obbligi li jorbtu lilhom. Fir-raba' (4) punt eccepew li mid-disa' (9) punt tar-rikors promotur jidher li m'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-konjugi Gauci ghandhom dritt skont il-ligi li jghixu fil-fond in kwistjoni. L-intimati eccepew ukoll li t-talba ghad-dikjarazzjoni li

l-ligi li a bazi taghha l-kirja tikseb protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali mhijiex wahda gustifikata. Maghdud ma' dak li gie eccepit u bla pregudizzju, l-intimati eccepew ukoll li fl-ambitu tal-Kapitolu 158 bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jipprovdi mekkanizmu fejn permezz ta' rikors, sid il-proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-Ligi jista' jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera, kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera bil-ghan li jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Dwar il-punt bin-numru 15 tar-rikors promotur, jeccepixxu li r-rikorrenti jrid igib prova tal-ammont indikat. Finalment eccepew illi l-Qorti ghandha tichad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi fl-atti r-rikorrent Saviour Falzon iressaq provi sufficenti sabiex jistabbilixxi li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 32, Triq Sant Elena, Sliema. Di fatti huwa jressaq rapport tat-titolu redatt min-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar li permezz tieghu telenka l-gherq tat-titolu tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna li jinsab fl-atti a fol. 7 *et seq* tal-process.

Jirrizulta illi originarjament l-fond mertu tal-kawza odjerna kien proprjeta' ta' Antonio u Giovanna konjugi Falzon li kienu mietu fl-10 ta' Gunju, 1968 u fis-27 ta' April, 1944 rispettivament. Ulied l-imsemmija Antonio u Giovanna konjugi Falzon, li fosthom kien hemm ir-rikorrent Saviour Falzon, kienu resqu fuq att ta' divizjoni tad-29 ta' Ottubru, 1970 fejn permezz tieghu kienu ddividew fost affarijiet ohrajn l-proprjetajiet appartenenti lill-genituri taghhom u fejn jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 32 fi Triq Sant Elena, Sliema kien ghadda f'idejn Giorgina Falzon – oht

ir-rikorrent Saviour Falzon (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 9 *et seq* tal-process).

Segwa li Giorgina Falzon giet nieqsa fil-11 ta' Dicembru, 2012 (ara certifikat tal-mewt a fol. 23 tal-process) u in forza tal-uniku testment taghha datat 23 ta' Jannar, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa kienet halliet bhala werrieta universali taghha fi kwoti ndaqs bejniethom lill-hutha xebbiet Rosalia sive Rose u Lucrezia sive Grace ahwa Falzon (ara ricerki testamentarji u testment a fol. 24 *et seq* tal-process).

Jirrizulta li Rosalia sive Rose Falzon mietet fil-5 ta' April, 2004 u cioe' qabel l-imsemmija Giorgina Falzon u ghalhekk is-successjoni ta' Giorgina Falzon iddevolviet interament favur Lucrezia Falzon. Lucrezia maghrufa bhala Grace Falzon kienet ghamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* fejn iddikjarat il-proprjeta' li wirtet minghand ohtha fis-26 ta' Frar, 2013 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (ara dikjarazzjoni a fol. 29 *et seq* tal-process).

L-imsemmija Lucrezia Falzon giet nieqsa fis-17 ta' Awwissu, tas-sena 2014 (ara certifikat tal-mewt a fol. 32 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti wiehed tat-23 ta' Jannar, 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa u iehor tas-16 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar fejn fost disposizzjonijiet ohra kienet innominat bhala werriet universali taghha lil huha r-rikorrent Saviour Falzon (ara ricerki testamentarji u testmenti a fol. 33 *et seq* tal-process). Ir-rikorrent Saviour Falzon ghamel id-dikjarazzjoni *causa mortis* nhar is-6 ta' Frar, 2015 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar fejn fost affarijiet ohra ddikjara l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna (ara dikjarazzjoni a fol. 41 *et seq* tal-process). Il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> ʻg. is-sehem shih u intier tat-terran numru tnejn u tletin (32), f'Saint Helen Street, tas-Sliema, hekk kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€1.22), altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, inkluz l-arja relattiva.'

Illi jirrizulta mill-atti li fil-fond in kwistjoni, gja qabel is-sena 1961, kienu jghixu fih b'titolu ta' kera certi Salvu u Maria konjugi Gauci – omm u missier l-intimat Lino Gauci. Wara l-mewt taghhom baqghu jghixu fl-imsemmi fond l-intimat Lino u huh Raymond Gauci li dan tal-ahhar kien guvni u llum huwa mejjet. Meta l-intimat Lino Gauci zzewweg bdiet tghix mieghu martu Carmen Gauci u ghadhom jghixu hemm sallum dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

Ir-rikorrent Saviour Falzon nhar il-11 ta' Mejju, 2020 intavola l-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talab li jigi dikjarat u deciz li bl-Ordinanza li Tirregola l-Kiri (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent konsistenti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti u ghalhekk din il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrent u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech:

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Lulju, 2020 din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 32 fi Triq Sant Elena, Sliema sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq il-perijodi ta' l-ahhar ghaxar (10) snin sal-prezentata tal-kawza odjerna.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar is-7 ta' Ottubru, 2020 u mahluf mill-istess Perit nhar l-20 ta' Jannar, 2021 u jinsab esebit a fol. 70 *et seq* tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 32 fi Triq Sant Elena, Sliema u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' mija u hamsa u sittin elf ewro (€165,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2010 u kull sena sas-sena 2019 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Valur Lokatizju Annwali**
2010	€105,000	€2,100
2011	€100,000	€2,000
2012	€100,000	€2,000
2013	€105,000	€2,100
2014	€120,000	€2,400

2015	€125,000	€2,500
2016	€125,000	€2,500
2017	€125,000	€2,500
2018	€135,000	€2,700
2019	€165,000	€3,300

Il-Perit Tekniku spjega li huwa ta' l-opinjoni li l-fatt li l-inkwilini ghamlu certu xogholijiet fil-fond, li bihom irrendew ir-residenza mhux konformi mil-ligijiet sanitarji, ghandu jkollu mpatt fuq il-valur lokatizzju tal-proprjeta'. Spjega li dan ghaliex jekk f'kaz li dawn ix-xoghlijiet irregolari jitnehhew, il-proprjeta' tkun tista tinkera b'rata anqas ghaliex l-arja abitabbli tonqos drastikament. Kompla jispjega li alternattivament wiehed jista jirregolarizza l-proprjeta' fl-istat li hi llum liema spejjez jammontaw ghal €1,300 eskluz l-ispejjez professjonali. Madanakollu skontu l-proprjeta' xorta tibqa manifestament kontra dak li inkwilin jippretendi minn kirja kontemporanja. Ghalhekk huwa tal-opinjoni li r-rata' applikabbli ghall-valur lokatizzju ghandha tkun dik ta' 2%.

Illi hadd mill-intimati ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-Ewwel eccezzjoni – Prova tal-kirja:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrent Saviour Falzon irid igib prova li huwa tassew suggett ghal kirja li hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dwar il-prova tal-kirja li qed tigi attakkata b'din il-kawza, il-Qorti rat li fl-atti gie kkonfermat mill-intimati konjugi Gauci nfushom il-proprjeta lil min issejjah u l-kera favur min hi u dan fost ohrajn fit-tielet eccezzjoni eccepew taghhom kif isegwi:

> '3) Illi minghajr pregudizzju ghal dak su eccepit, l-intimati qeghdin jgawdu minn kirja li tattira l-protezzjoni tal-Ligi, oltre' l-fatt li l-esponenti dejjem agixxew skond il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk umilment jissottomettu li mhux fil-kompitu taghhom li jwiegbu ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lil konjugi Gauci;'.

Dan gie wkoll ikkonfermat mill-intimat Saviour Falzon fl-affidavit tieghu a fol. 83 tal-process fejn stqarr illi:

> '4. Illi jiena niftakar li l-fond kien mikri minghand tlett nisa' li ma kienux mizzewgin, u kunjomhom kien Falzon, li sa fejn naf jiena jigu l-ahwa ta' Saviour Falzon, li jiena nafu aktar bl-isem ta' Sunny.
>
> 5. Illi nghid li Sunny joqghod ftit il-boghod minnha, u ghallura l-kera dovuta dejjem hallasta lilu, u di fatti kien jiffirma Sunny li rcieva l-kera.'.

L-istess gie kkonfermat mill-intimata Carmen Gauci fl-affidavit taghha a fol. 85 tal-process.

Illi l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrent ressaq prova sufficjenti tal-kirja fuq il-fond mertu tal-kawza u dan ghall-finijiet ta' dawn il-

proceduri. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Gauci – m'humiex il-legittimi kontradditturi:</u>

Illi l-intimati Lino u Carmen konjugi Gauci preliminarjament jeccepixxu li m'humiex il-legittimi kontradditturi stante li r-rikorrent qed jattakka ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrent, inkluzi dawk ghall-hlas ta' kumpens, m'ghandhom jigu sopportati minnhom.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrent jilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 32 fi Triq Sant Elena, Sliema u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrent huma irrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, dan stante li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fil-hames eccezzjoni l-Avukat tal-Istat inoltre eccepixxa li safejn ir-rikorrent qieghed jattakka l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg peress li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni l-ebda haga f'dan l-Artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess

jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh f'kuntest ta' kirja. Imbaghad bhala s-sitt eccezzjoni eccepixxa n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta'.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' 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 minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi fir-rigward il-hames u s-sitt eccezzjoni gjaladarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

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

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

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

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

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

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

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

and is also reflected in the structure of Article 1.'

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

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

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrent Saviour Falzon u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2010 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrent, mill-atti jirrizulta li

kienet dik ta' mitejn u tlett Euro (€203), filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u mitt Euro (€2,100). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh f'2019 huwa dak ta' tlett elef u tlett mitt Euro (€3,300) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tlett Euro (€203) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl- artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodici Civili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u baqgħu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili a bazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taħt il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li legalment ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrent effettivament zgur sa meta ntavola l-kawza garrab ksur tal-jedd tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tmien eccezzjoni jeccepixxi li dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigurax mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju. Fid-disa' eccezzjoni jsostni wkoll illi kemm ghad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u kemm tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja. Isostni ghalhekk li r-rikorrent ma jistax jargumenta li gie zvantaggat meta mqabbel ma' haddiehor stante li haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalu.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrent Saviour Falzon ma gab l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni tieghu gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndika motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrent lanqas ma pprova li r-rikorrent qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din il-parti tat-talba tar-rikorrent.

<u>Dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ghall-artikoli tal-ligi li gew introdotti ricentament bl-Att XXIV tal-2021. Tirrileva li l-istess intimat Avukat tal-Istat fil-mori tal-kawza talab li jigi awtorizzat jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri f'dan is-sens liema talba kienet giet michuda minn din il-Qorti.

Illi la darba t-talba tar-rikorrenti giet limitata sas-sena 2019 u ghalhekk l-emendi kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh, din il-

Qorti ma tqisx li ghandha tinoltra oltre f'dak issollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tinnota li fir-raba' talba l-intimat Avukat tal-Istat gie ndikat bhala Avukat Generali. Il-Qorti temmen li huwa car li dan sar bi zvista stante li fl-okkju tal-kawza gie ndikat bil-mod it-tajjeb.

Ghal dak li huwa rimedju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ghaxar eccezzjoni eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech fejn irrizulta li r-rikorrent tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens

m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Illi in fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... 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.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 –	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51

31/12/2012			
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

---

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Lino Gauci u qabel il-genituri tieghu, kienu ilhom igawdu l-fond minn qabel is-sena 1961 u cioe' l-fuq minn sittin (60) sena. Jirrizulta li l-intimati konjugi Gauci ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 2010 sa 2019, kif stmat mill-Perit Tekniku Joe Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' erba u ghoxrin elf u mitt Euro (€24,100). Mill-atti ma jirrizultax car kemm l-inkwilini konjugi Gauci kienu jhallsu originarjament pero' r-rikorrent jindika li kien jircievi s-somma ta' mitejn u tlett Euro (€203). Ghalhekk stante incertezza dwar l-ammont preciz li kien jithallas il-Qorti sejra tiehu l-ammont ta' mitejn u tlett Euro (€203) bhala dak imhallas. Ghalhekk ghall-istess perjodu jirrizulta li r-rikorrent thallas is-somma cirka ta' elfejn u tletin Euro (€2,030).

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrent Saviour Falzon pero' precedentement kien f'idejn tlett (3) hutu xebbiet u wara l-mewt taghhom ghadda f'idejh. Ir-rikorrent sar proprjetarju tal-fond fis-sena 2015 meta mietet ohtu xebba Lucrezia Falzon u permezz ta' zewg testmenti kienet istitwietu

bhala werriet universali taghha. Sussegwentement ir-rikorrent kien ghamel it-trasferiment *causa mortis* permezz ta' att tas-6 ta' Frar, 2015 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar.

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu principalment jishaq fuq is-segwenti punti li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni meta tigi sabiex tillikwida l-ammont dovut kif isegwi:

(i) Isostni li fl-ewwel lok ir-rikorrent sar proprjetarju tal-fond u/jew kellu possediment minn Frar tas-sena 2015. Isostni li dan ifisser li l-valur lokatizzju li ghandu jigi kkunsidrat kif stmat mill-Perit tal-Qorti hija bejn 2015-2019.
Jirrileva wkoll li l-ammont li qieghed jithallas mill-intimati ghandu wkoll jitnaqqas mis-somma globali, u,

(ii) Fit-tieni lok jinsisti li fil-generalita' tal-kazistika illi thaddan dina l-Onorabbli Qorti kif wkoll il-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti nostrana kif wkoll dik ta' Strasburgu meta jsibu lezjoni kif mitlub fir-rikors promotur, jipprovdu kumpens illi jxeqleb lejn it-30% tal-Valur Lokatizzju bi tnaqqis tal-kera illi thallset matul is-snin.

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 2015 sas-sena 2019 skont ir-rapport peritali fuq is-sehem shih tammonta komplessivament ghal tlettax-il elf u hames mitt Euro (€ 13,500).

Il-kera percepita mis-sena 2015 sas-sena 2019 qed tigi kalkolata fis-somma ta' €203 fis-sena u jigi rilevat li r-rikorrent ma jindikax li sar xi awment in segwitu ghal dawk li saru minn wara s-sena 2013 bir-rizultat ikun dak ta' elf u hmistax il-Euro (€1,015).

€ 13,500 - €1,015 = € 12,485

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 12,485 – 35%=€ 8,115.25 – 20% = € 6,492.20

Ammont ta' kumpens dovut: sitt elef erba' mija tnejn u disghin ewro u ghoxrin centezmu (€ 6,492.20).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett Euro (€3,000) hija wahda idonea u gjusta fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1. Tilqa' r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli;

2. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-Avukat tal-Istat u tal-intimati konjugi Gauci sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjuġi Gauci tal-fond 32, Triq Sant Elena, Tas-Sliema Malta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għar-raġunijiet fuq esposti ser jinghata rimedju f'din id-decizjoni. Tichad il-bqija tal-ewwel talba rikorrenti;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat, mhux l-intimati konjugi Gauci, huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent 'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta[4];

[4] Korrezzjoni ai termini tad-digriet datat 10 ta' Jannar 2022

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, fl-ammont globali ta' danni pekunjarji u non pekunjarji fis-somma ta' disat elef, erba' mija tnejn u disghin ewro u ghoxrin centezmu (€ 9,492.20).

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, nkluz tal-intimati konjugi Schembri, ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
16 ta' Dicembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
16 ta' Dicembru, 2021