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: 2

Rikors Numru:- 13/20 JVC

Carmel Mizzi (K.I. 186647 M)
Maria Mizzi (K.I. 184549 M)
(55, Vjal Kristu Re, Paola)

vs

Avukat tal-Istat
(Il-Palazz, Il-Belt Valletta)

Carmel sive Charles Schembri (K.I. 499355 M)
Mary Rose Schembri (K.I. 296757 M)
(57, 'Hope', Vjal Kristu Re, Paola)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Carmel Mizzi et talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola**, illi huma akkwistaw in kwantu ghal kwart indiviz mill-wirt ta' missier ir-rikorrent Carmel Mizzi ossia Michael Mizzi, li miet fit-13 ta' April 1985, skond denunzja **2797/85**, illi kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

2. Illi l-imsemmi Michael Mizzi miet intestat kif jirrizulta mill-istess denunzja "Dokument A" u l-wirt tieghu ddevolva fuq l-unici z-zewg uliedu Alfred u Carmel ahwa Mizzi.

3. Illi l-imsemmi Alfred Mizzi, hu r-rikorrent, biegh il-kwart indiviz ta' sehemu ossia minn dan il-fond li kien wiret minghand missieru, lir-rikorrenti, b'kuntratt tat-**12 ta' Jannar 1994** fl-atti tan-**Nutar Dottor Herbert Cassar**, illi kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument B**".

4. Illi b'kuntratt iehor, tat-**28 ta' Gunju 2006** fl-atti tan-**Nutar Anthony Grech Trapani**, hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument C**", r-rikorrent attur Carmel Mizzi akkwista n-nofs indiviz l-iehor tal-fond imsemmi minghand ommu Maria Dolores Mizzi b'titolu ta' donazzjoni.

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti konjugi Mizzi huma proprjetarji tat-totalità tal-fond in kwistjoni in kwantu ghal seba minn tmien partijiet (7/8^{ths}) indivizi appartenenti lil Carmel Mizzi u in kwantu ghal ottava parti (1/8th) indiviza appartenenti lil Maria Mizzi.

6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati konjugi Schembri mill-1976 minn missier ir-rikorrent Michael Mizzi bil-kera ta' **Lm80** fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u llum bil-kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

7. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif ser jirrizulta matul it-trattazjoni tal-kawza.

8. Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Schembri qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

11. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Schembri bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita'

bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

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

15. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u

protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010**.

16. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

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

18. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie

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

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

20. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-

suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019** fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

21. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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

Ghaldaqstant r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti ul-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinite lill-intimati konjugi Schembri ghall-fond 57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimati Schembri mill-fond de quo.

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

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddin tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-ligi tal-2009, qed jigu miksura fil-konfront taghha l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond "57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola", minghajr ma qed tinghata kumpens adegwat:

1. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi l-kuntratt tal-kera sehh wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 60 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom dahlu ghal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-

ftehim dak iz-zmien. Allura ghandu jipprevali l-principju *pacta sunt servanda*;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi 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;

5. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern ma hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta';

6. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi ghat-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

7. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Schembri fuq bazi legali;

8. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

9. Illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu inadempjenti d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

10. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawn il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta' u mhux li jcahhdu lis-sid mill-proprjeta';

11. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponenti jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

12. Illi jinghad ukoll illi l-Qorti m'ghandiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera izda dik li twettaq il-ligi li tirregola l-kera;

13. Illi llum bid-dhul tal-emendi l-godda fl-2009 fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistghu jdahhlu mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem izda ser toghla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi minn dan jirrizulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-posizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret

il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghha;

14. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' *Amato Gauci vs Malta*[1] *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"* Ghalhekk anke' jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

15. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

16. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kaz l-Artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi l-profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

17. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni moghtija mill-Kapitolu 69 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent sancit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet

[1] App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009

tal-Bniedem, l-esponent jecepixxi illi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Illi l-esponenti jirrileva ukoll illi ma tezisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma nghatat ebda trattament diskriminatorju;

19. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

20. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Carmel Schembri et li taqra kif isegwi:

I. 'Illi fl-ewwel lok, l-esponenti uma tal-umli fehma li t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan minn kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

II. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti ghandhom jressqu provi idonei li permezz taghhom ghandhom jippruvaw it-titolu li

allegatament igawdu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza, u cioe l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri;

III. Illi minn kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-antekawza tar-rikorrenti dahlu fir-relazzjoni lokatizzja mal-esponenti liberalment u fi zmien meta certament kienu konsapevoli bl-effetti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement, ir-rikorrenti fil-posizzjoni taghhom bhala successuri fit-titolu huma marbuta ma dak kollu li l-antekawza taghhom ikkuntrattaw b'mod liberu u legittimu mal-esponenti rigwardanti l-fond mertu tal-kawza;

IV. Illi inoltre, fil-gurnata meta r-rikorrenti addivjenew ghall-akkwist tal-kwart indiviz tal-fond de quo minghand Alfred Mizzi, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli li l-proprjeta' in kwistjoni kienet soggetta ghal kirja regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant fl-umli fehma tal-esponenti huwa ngunt li issa r-rikorrenti jinsabu jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew miksura, meta kienu huma stess li ghazlu li jakkwistaw proprjeta' soggetta ghal kirja mertu ta' dawn il-proceduri. Isegwi wkoll li l-prezz li r-rikorrenti hallsu sabiex akkwistaw sehem fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri kien certament jirrifletti din il-kirja li issa r-rikorrenti qed jilmentaw dwarha;

V. Illi minn kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti huma cittadini li gustament jimmeritaw il-protezzjoni socjali, stante li fost l-ohrajn huma pensjonanti, bl-introjtu baziku u mezzi ristretti. Di piu, il-fond mertu ta' dawn il-proceduri huwa l-uniku residenza tal-esponenti u fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti tordna li jigu zgumbrati kif mitlub, l-

esponenti sejrin jispiccaw barra fit-triq minghajr saqaf fuq rashom;

VI. Illi inoltre, mhux minnu li permezz tal-operazzjoni tal-ligijiet vigenti l-esponenti jinsabu jinghataw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita. Minn kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti li huma t-tnejn ta’ eta` avvanzata huma l-unici persuni li jirrisjedu fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u konsegwentement ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta din il-kirja sejra tintemm mal-mewt taghhom. Ghaldaqstant isegwi li fic-cirkustanzi partikolari ta’ dan il-kaz, l-emendi li l-legislatur dahhal permezz tal-Att X tal-2009, u partikularment bl-introduzzjoni tal-Artiklu 1531F tal-Kodici Civili, gie kkreat bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li kif gia inghand jinhtiegu genwinament il-protezzjoni socjali;

VII. Illi ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponenti huma tal-umli fehma li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma humiex qed jigu lezi hekk kif allegat. Ghandu jkun pacifiku li kull kaz ghandu jigi meqjus in vista tac-cirkostanzi partikolari tieghu u s-semplici fatt li din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta ricentement sabet li f’certa cirkustanzi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 huma inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali tal-proprjetarji kif sanciti taht artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jfissirx li f’dan il-kaz partikolari tali drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi;

VIII. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-fatt li r-rikorrenti ma jinstabu jgarrbu l-ebda lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom, l-esponenti qua cittadini privati ma jistghu

qatt jinsabu hatja li b'xi mod kissru xi drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minn kif ser jigi ampjament provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti dejjem ottemporaw ruhhom in bona fede ma dak li tghid il-ligi u xejn aktar, u ghaldaqstant in ogni caso ma jistghu qatt jigu kkundannati li jivversaw kwalunkwe danni lir-rikorrenti jew b'xi mod ibatu l-ispejjez tal-proceduri odjerni.

IX. Illi inoltre umilment u bir-rispett jigi eccepit li ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni, u dan anke jekk *dato ma non concesso* din l-Qorti issib li gew lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti skonf kif allegat;

X. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet su indikati, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti in toto u tiddikjarahom bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' l-intimat Avukat tal-Istat datata 14 ta' Lulju, 2021 u li taqra kif isegwi:

'1. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artiklu 4A tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata

zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta , ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jigi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qieghed jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.'

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

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar is-27 ta' Awwissu, 2020 fejn permezz tieghu talbu li jinhatar perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola u wara li jaghmel il-konstatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perijodi ta' hames snin mid-19 ta' Awwissu, 1987 sal-prezentata tal-kawza odjerna, rat li d-difensuri tal-intimati rrimettew ruhhom u rat id-digriet moghti fis-seduta tas-17 ta' Settembru, 2020 fejn permezz tieghu nnominat lill-Perit Joe Grech sabiex jirrelata hekk kif mitlub fir-rikors;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech ipprezentat fil-11 ta' Novembru, 2020 u mahluf fid-9 ta' Dicembru, 2020 a fol. 52 *et seq* tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati u r-risposti tal-Perit Tekniku Joe Grech;

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat ntavolat nhar it-22 ta' Gunju, 2021 fejn permezz tieghu talab li jigi awtorizzat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri ndikati fl-istess rikors, rat illi l-intimati Carmel sive Charles Schembri et fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2021 irrimettew ruhhom u rat li Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti b'referenza ghar-rikors iddikjara li qed jillimita l-kawza sad-data tas-16 ta' Jannar, 2020 u cioe' qabel ma dahal fis-sehh l-att imsemmi fir-rikors u rat id-digriet tal-Qorti tat-13 ta' Lulju, 2021 fejn permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba u mponiet terminu ta' 20 jum ghall-prezentata ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat illi fil-verbal datat 13 ta' Lulju, 2021 il-kawza giet differita ghal-llum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet f'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Carmel Mizzi et jippremettu li huma s-sidien tal-fond bin-numru 57 gja 12/13, bl-isem 'Hope' fi Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola. Din il-proprjeta' kienet mikrija lill-intimati Carmel sive Charles Schembri

et u r-rikorrenti jsostnu li l-kirja kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati konjugi Schembri bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom *inter alia* fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Ir-rikorrenti konjugi Mizzi jsostnu li l-ligi msemmija ghandha tigi dikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrenti ghalhekk talbu *inter alia* li jigi dikjarat u deciz li bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u, l-emendi tal-Att X tal-2009 li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit huma bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal hlas ta' kumpens u danni sofferti bl-operazzjonijiet tal-imsemmija ligijiet talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi u finalment li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Illi l-Avukat tal-Istat fir-risposta ntavolata nhar il-31 ta' Jannar, 2020 ikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti konjugi Mizzi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond bin-numru 57 gja 12/13, bl-isem 'Hope' fi Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola u jsostni li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-

proprjeta' in kwistjoni. Isostni li l-kuntratt ta' kera sehh wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ir-rikorrenti jew l-awturi fit-titolu taghhom dahlu volontarjament u konsapevolment ghall-ftehim li jiggverna dan il-ftehim b'dan li ghandu jipprevali l-principju ta' *pacta sunt servanda*. Bhala r-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li in kwantu l-azzjoni bbazata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma rrecevibbli fit-termini tal-Artikolu 49 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante li l-Kapitolu 69 kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. In linea preliminari wkoll eccepixxa n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta'.

Fil-mertu l-Avukat tal-Istat *inter alia* oppona t-talbiet avanzati u rrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan ghal diversi ragunijiet kif elenkati. Jeccepixxi li l-intimati konjugi Schembri qed jokkupaw l-fond fuq bazi legali. Li ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda kontroll biss tal-uzu tal-proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Isostni li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesa fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri specjalment fejn dawn il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u mhux jcahhdu lis-sid mill-proprjeta'. Jeccepixxi wkoll li l-Qorti m'ghandiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera izda dik li twettaq il-ligi li tirregola l-kera. Izid li bl-emendi li dahlu fl-2009 fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera mhux ser tibqa' stagnata pero' ser tizdiet kull tliet snin b'mod proporzjonali

skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1521C tal-Kapitolu 16 b'dan li l-posizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dik meta saret il-kirja u ghalhekk ma jistghu jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Jeccepixxi li l-Qorti m'ghandiex tevalwa l-ligi fil-kuntest principali ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali. Dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li ma jikkoncedi l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett ta' proporzjonalita' l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesa u dan fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment fuq spekulazzjoni ta' proprjeta'. Dwar l-allegat protezzjoni tal-Kapitolu 69, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Isostni li ma tezisti l-ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma nghatat l-ebda trattament diskriminatorju. Finalment jeccepixxi 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-Avukat tal-Istat fl-14 ta' Lulju, 2021 wara l-permess necessarju tal-Qorti, ntavola risposta ulterjuri fejn eccepixxa wkoll illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju, 2021 il-quddiem ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Jispjega li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li l-kera tizdied ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-

kera. Eccepixxa wkoll li dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu l-post u ma jgeddux il-kirja jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni tal-Istat. B'hekk b'effett mill-1 ta' Gunju, 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk jeccepixxi li din l-Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi l-intimati Carmel sive Charles Schembri et fir-risposta tieghu ntavolata nhar it-13 ta' Marzu, 2020 fl-ewwel lok eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. In linea preliminari eccepew illi r-rikorrenti ghandhom iressqu provi idonji li permezz taghhom ghandhom jippruvaw it-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza u cioe' l-interess guridiku f'dawn il-proceduri. L-intimati konjugi Schembri jeccepixxu wkoll illi l-antekawza tar-rikorrenti dahlu fir-relazzjoni lokatizzja maghhom liberament u fi zmien meta certament kienu konsapevoli fl-effetti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentament r-rikorrenti huma marbuta ma' dak kollu li l-antekawza taghhom ikkuntrattaw b'mod liberu u legittimu mal-esponenti rigwardanti l-fond mertu tal-kawza. L-istess meta r-rikorrenti resqu ghall-akkwist tal-kwart indiviz mill-fond minghand Alfred Mizzi, huma kienu konsapevoli li l-proprjeta' kienet suggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u ghalhekk huwa ngust li issa jilmentaw bi ksur tad-drittijiet fundamentali meta kienu huma stess li ghazlu li jakkwistaw l-proprjeta' suggetta ghal kirja mertu ta' dawn il-proceduri. Isostnu wkoll li l-prezz li hallsu tas-sehem tal-fond kien jirrifletti din il-kirja li qed jilmentaw minnha. Isostnu li huma cittadini li gustament jimmeritaw il-protezzjoni socjali stante li fost l-ohrajn huma pensjonanti, b'introjtu baziku u mezzi ristretti. Izidu li l-fond

mertu ta' din il-kawza huwa l-unika residenza taghhom u fl-eventwalita' li jigu zgumbrati jispiccaw fit-triq minghajr saqaf fuq rashom. Fis-sitt eccezzjoni l-intimati konjugi Schembri eccepew ukoll li m'huwiex minnu li bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti huma jistghu jinghataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita. Jispjegaw li huma t-tnejn ta' eta' avvanzata u huma l-unici persuni li jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) din il-kirja ser tintemm mal-mewt taghhom. Ghalhekk bl-emendi li l-legislatur ghamel bl-Att X tal-2009 partikolarment fl-Artikolu 1531F gie kkreat bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk taghhom. Jeccepixxu li kull kaz ghandu jigi meqjus in vista tac-cirkostanza partikolari tieghu u l-fatt li l-Qorti ricentament sabet li f'certi cirkostanzi bl-operazzjoni tal-ligi msemmija kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali ma jfissirx li f'dan il-kaz ukoll id-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi. L-intimati konjugi Schembri eccepew ukoll li huma ma jistghux jinstabu hatja li kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li huma dejjem ottemperaw ruhhom ma dak li tghid il-ligi u ghalhekk fi kwalunkwe kaz ma jistghux jigu kkundannati li jivversaw xi danni lir-rikorrenti jew b'xi mod ibatu spejjez. Finalment eccepew illi m'hux kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimati u dan anke *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib li gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

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

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Carmel u Maria konjugi Mizzi huma proprjetarji tal-fond bin-numru 57 gja 12/13, bl-isem 'Hope' fi Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola fi kwoti ta' sebgha minn tmienja (7/8) partijiet indivizi appartenenti lir-rikorrenti Carmel

Mizzi, filwaqt li r-rimanenti wiehed minn tmienja (1/8) indiviz jappartjeni lir-rikorrenti Maria Mizzi.

Illi originarjament il-fond kien proprjeta' ta' Michael Mizzi – missier ir-rikorrenti Carmel Mizzi li gie nieqes fit-13 ta' April, 1985. L-imsemmi Michael Mizzi kien miet intestat u ghalhekk il-wirt u successjoni tieghu kien iddevolva fuq l-unici zewg ulied Alfred u Michael ahwa Mizzi b'dan li kwart indiviz (1/4) kien ghadda favur Alfred Mizzi u r-rimanenti kwart (1/4) indiviz kien ghadda favur Carmel Mizzi (ara denunzja a fol. 8 *et seq* tal-process).

Illi r-rikorrenti Carmel u Maria konjugi Mizzi kienu xtraw u akkwistaw il-kwart indiviz (1/4) minghand Alfred Mizzi permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar (ara kuntratt a fol. 16 *et seq* tal-process). In oltre permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Gunju, 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, Maria Dolores sive Doris Mizzi – omm ir-rikorrenti Carmel Mizzi kienet ghaddiet sehma mill-fond mertu tal-kawza odjerna konsistenti fin-nofs indiviz (1/2) biex b'hekk ir-rikorrenti gew proprjetarji tal-fond shih.

Illi jirrizulta li l-mejjet Michael Mizzi, lura fis-sena 1976, kien ghadda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' kera lill-intimati Carmel sive Charles Schembri et bil-kera ta' tmenin Liri Maltin (Lm80) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Jigi nnutat li kopja ta' dan il-kuntratt fl-atti ma tressqitx. Wara l-iskadenza ta' dan il-kuntratt, l-intimati konjugi Schembri bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 ibbenefikaw minn dritt ta' rilokazzjoni fil-fond bin-numru 57 gja 12/13, bl-isem 'Hope' fi Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola.

Ir-rikorrenti konjugi Mizzi nhar it-16 ta' Jannar, 2020 ipprocedew bil-kawza odjerna fejn *inter alia* talbu li jigi dikjarat u deciz li gew ivvjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti u ghalhekk talbu li din il-Qorti tillikwida kumpens u danni u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas tali somma hekk likwidata. Fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2021 ir-rikorrenti llimitat it-talba taghhom sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern u cioe' nhar is-16 ta' Jannar, 2020.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Settembru, 2020 din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perijodi ta' hames snin mid-19 ta' Awwissu, 1987 sal-prezentata tal-kawza odjerna.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-11 ta' Novembru, 2020 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Dicembru, 2020 u jinsab esebit a fol. 52 *et seq* tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola u tal-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 sebghin elf ewro (€170,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 u kull hames snin sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Valur Lokatizju Annwali**
1987	€20,000	€800
1992	€30,000	€1,200
1997	€52,000	€2,100
2002	€70,000	€2,800
2007	€100,000	€4,000
2012	€100,000	€4,000
2017	€155,000	€6,200
2020	€170,000	€6,800

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur lokatizzju gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata kienet dik ta' 4% tal-valur tal-proprjeta'. Spjega li r-rata applikabbli tal-valur lokatizzju hija kemmxejn ghola mir-rata applikabbli ghal appartamenti minhabba li l-proprjeta' ghandha l-uzu esklussiv tal-bejt u ghandha access indipendenti.

Illi l-intimati ressqu diversi domandi in eskussjoni filwaqt li l-Perit Tekniku prezenta r-risposti tieghu fis-17 ta' Marzu, 2021 u fil-25 ta' Marzu, 2021. In partikolari ghad-domanda sabiex jispjega kif wasal ghall-konkluzjonijiet li l-valur fis-suq tal-fond huwa ta' ta' mija u sebghin elf Euro (€170,000), x'ricerka ghamel biex wasal ghal dak il-valur u jekk ghamilx ricerka ta' proprjetajiet simili sew bhala tip ta' proprjeta' u bhala lokalita' – il-Perit Tekniku Joe Grech wiegeb illi l-valur gie bazat fuq il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili fil-lokalita' u fuq esperjenza personali ta' caqliq fil-prezzijiet tal-proprjetajiet dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena.

Mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjugi Schembri – Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu preliminarjament jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll sostna li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni.

Illi l-istess gie eccepit mill-intimati Schembri fejn fit-tieni eccezzjoni taghhom eccepew li r-rikorrenti ghandhom iressqu provi idonji li permezz taghhom jippruvaw it-titolu li allegatament igawdu fuq il-proprjeta' u cioe' l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-

ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> '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 originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il-quddiem taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

Ir-Raba' u l-Hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti 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. Fil-hames eccezzjoni l-Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern ma 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 eccezzjoni stante li rrizulta li ghal kaz odjern l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' din l-eccezzjoni.

<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** 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 presjeduta 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 mbaghad inghad ukoll 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.[2] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]'

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

---

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

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

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 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-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-snin 2002 u l-2007 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti kienet dik ta' mija u hamsa u tmenin Euro (€185), fil-waqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u tmien mitt Euro (€2,800). Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh bhalissa bejn is-snin 2017 u 2020 huwa dak ta' sitt elef u tmien mitt Euro (€6,800) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti hija merament dik ta' mitejn u disa' Euro (€209) 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.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li

[4] **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).

legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht 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 suespost din il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament sas-16 ta' Jannar, 2020 (id-data sa meta r-rikorrenti llimitaw l-kawza) garrbu ksur tal-jedd taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jeccepixxi li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigurax mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminartorju.

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 relavantly similar situations.'.

Illi mbaghad '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 Ewropea 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-rikorrenti konjugi Mizzi ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw 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. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma pruvaw li r-rikorrenti qed jigu trattati 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-rikorrenti.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat bir-risposta ulterjuri tal-14 ta' Lulju, 2021:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat nhar l-14 ta' Lulju, 2021, wara permess moghti minn din il-Qorti, ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju, 2021 il' quddiem ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat.

Jispjega li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li l-kera tizdied ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn (2) fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.

B'eccezzjoni eccepixxa wkoll li dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu l-post u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni tal-Istat. B'hekk b'effett mill-1 ta' Gunju, 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Jeccepixxi li din l-Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi kif gia suespost, fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2021 Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti konjugi Mizzi ddikjara li qed jillimita l-kawza sad-data tas-16 ta' Jannar, 2020 u cioe' qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021. Illi stante li t-talba giet limitata sas-16 ta' Jannar, 2020, cioe' meta l-emendi kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh, din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tinoltra oltre f'dawn iz-zewg eccezzjonijiet u ser tghaddi sabiex tichadhom fil-kuntest tal-kawza odjerna.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ir-rikorrenti fl-ewwel talba jitolbu wkoll l-izgumbrament tal-

intimati konjugi Schembri mill-fond mertu tal-kawza odjerna.

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.'

Talba ghall-zgumbrament:

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they

will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

> Il-Qorti tishaq illi procediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk a bazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.
>
> Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.
>
> L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni bin-numru dsatax (19) eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, 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-rikorrenti tul is-snin garrbu 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 infatti 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 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
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-intimati Schembri ilhom igawdu l-fond mis-sena 1976 u cioe' hamsa u erbghin (45) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tallum. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1976 sa 2020, kif stmat mill-Perit Tekniku Joe Grech jammonta kumplessivament ghal

dak ta' disgha u disghin elf u disa' mitt Euro (€99,900). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Schembri ghall-istess perijodu hallsu s-somma cirka ta' sitt elef, erba' mija u tnejn u hamsin Euro (€6452).

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrenti pero' precedentement kien f'idejn il-genituri tar-rikorrent Carmel Mizzi. Ir-rikorrenti saru proprjetarji tas-sehem shih fis-sena 2006 meta permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Gunju, 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani Maria Dolores sive Doris Mizzi – omm ir-rikorrent Carmel Mizzi kienet itrasferiet taht titolu ta' donazzjoni s-sehem taghha ta' nofs indiviz mill-fond lill-binha r-rikorrenti Carmel Mizzi.

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) Dwar il-kwart indiviz li gie mill-wirt ta' missier ir-rikorrent Carmel Mizzi, it-telf ta' kera ghandu jigi mahdum fuq perjodu li jibda fit-30 ta' April 1987, jigifieri l-gurnata ndikata fl-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u jispicca fis-16 ta' Jannar 2020;

(ii) Dwar il-kwart indiviz li r-rikorrenti xtraw minghand Alfred Mizzi, it-telf ta' kera ghandu jigi mahdum fuq perjodu li jibda mit-12 ta' Jannar 1994, jigifieri l-gurnata li fiha r-rikorrenti xtraw dan il-kwart indiviz u jispicca fis-16 ta' Jannar 2020;

(iii) Dwar in-nofs indiviz li r-rikorrenti ircevew b'donazzjoni minghand Maria Dolores Mizzi, it-telf ta' kera ghandu jigi mahdum fuq perjodu li jibda fit-28 ta' Gunju

2006, jigifieri l-gurnata li fiha sar il-kuntratt ta' donazzjoni, u jispicca fis-16 ta' Jannar, 2020;

(iv) Mit-total ta' telf ta' kera li jirrizulta ghandu jirrizulta li ghandu jitnaqqas tletin fil-mija (30%) minhabba l-ghan legittimu wara l-ligi in kwistjoni u kif ukoll ghoxrin fil-mija (20%) ohra minhabba l-fatt li wiehed ma jistax jikkunsidra li l-fond mertu ta' din il-kawza kien sejjer jigi mikri ghal dan il-perjodu kollu;

(v) Barra minn hekk, fl-ahharnett, mill-ammont rizultanti jrid jitnaqqas ukoll l-ammont totali li kien dovut f'kirjiet lir-rikorrenti skont il-ligi fil-perjodi hawn fuq imsemmija.

Il-Qorti wara li fliet 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 1987 sa Jannar 2020 fuq il-kwart indiviz provenjenti mill-wirt ta' Michael Mizzi, il-kwart indiviz provenjenti mix-xiri tas-sehem ta' Alfred Mizzi u fuq in-nofs indiviz provenjenti mid-donazzjoni ta' Doris Mizzi lir-rikorrenti Carmel Mizzi proprjeta' tar-rikorrenti flimkien mal-kera dovuta fuq is-sehem shih sa Dicembru, 2020 tammonta komplessivament ghal hamsa u sebghin elf, sitt mija u hamsin Euro (€ 75,650).

Il-kera percepita mis-sena 1987 sas-sena 2020 qed tigi kalkolata fis-somma ta' €185 fis-sena u bl-awmenti li saru minn wara s-sena 2013 bir-rizultat ikun dak ta' erbat elef, mija u sittin Euro u hamsa u sebghin centezmu (€4,160.75).

€ 75,650 - €4,160.75 = € 71,489.25

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:

€ 71,489.25 – 35%=€ 46,468.02 – 20% = € 37,174.42.

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha u tletin elf, mija u erbgha u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€ 37,174.42)

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 elef Euro (€3,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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 in vista tac-cirkustanzi tal-kaz odjern ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat;

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

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti kif esposti f'dan ir-rikors u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati konjugi Schembri ghall-fond 57 gja 12/13, 'Hope', Vjal Kristu Re gja Valletta Road, Paola, huma bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dwar dan ser jinghata rimedju f'din id-decizjoni. Tichad il-bqija tal-ewwel talba rikorrenti.

5. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat, mhux l-intimati Schembri, huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, fl-ammont globali ta' danni pekunjarji u non pekunjarji fis-somma ta' erbghin elf, mija u erbgha u sebghin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€ 40,174.42).

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mill-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, 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