QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 5

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 63/2020 JVC

Rita Falzon (K. I. 543661M)

vs

1. **Joseph [K.I. 641556M] u Maria [K.I. 005359M] konjugi Spiteri**

   u

2. **L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Rita Falzon talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Flat 1, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Hal Lija liema fond huwa wirt devolut lilha mid-defunt Salvatore Muscat kif jirrizulta mit-testment datat 27 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel (**Dok. A**);

2. Illi rizultat ta' ftehim ta' kirja ta' kwazi (30) sena ilu, id-defunt Salvatore Muscat kera l-fond fuq imsemmi lill-intimati Joseph u Maria konjugi Spiteri;

3. Illi l-kera li l-intimati jhallsu llum, cioe' dik ta' mitejn u seba Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€207.26) fis-sena kif soggett ghall-awment ta' kera kalkolat skond iz-zieda fl-gholi tal-hajja, hija wahda irrizorja meta kumparata mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Illi inoltre kwalsiasi awment tal-kera ikun irrizorju minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 4 et seq tal-istess Kapitolu, li jorbot tali awment mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu, 1914;

4. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 li introduca l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, illum ghandu kera ta' €207.26 fis-sena, kera li ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied - Indici ta' Inflazzjoni bl-operat tas-sub-inciz 2 tal-Artikolu 1531C. Minkejja dan, il-kera xorta tibqa' ferm baxxa u ma tirrifletti bl-ebda mod il-valur tal-kirjiet vigenti;

5. Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali fuq il-fond u r-

redditu li l-istess fond jista' jgib f'suq hieles, il-ligijiet applikabbli li jirregolaw l-kirja vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma jzommux il-bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin. Illi dan il-principju ta' 'bilanc gust' bejn id-drittijiet tal-proprjetarji u tal-inkwilini gie pacifikament determinat mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** (47045/06) u sensiela ta' sentenzi sussegwenti;

6. Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera holqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma tincidiex fuq il-kera 'gusta' tal-fond prezenti, u l-esponenti ghadha mcahhda milli tircievi kera gusta ghall-proprjeta taghha, kif ukoll milli tuzaha u tgawdiha bil-liberta', u dan kollu bi ksur tad-dritt fundamentali taghha ta' proprjeta;

7. Illi effettivament bl-istat attwali tal-ligijiet vigenti, ir-rikorrenti m'ghandhiex speranza tangibbli li qatt tikseb ir-redditu reali tal-istess fond u kwindi li tgawdiha liberament kif ukoll li tiehu lura l-pussess tal-istess fond matul hajjitha;

8. Illi jezisti distakk fir-redditu reali bejn din il-proprjeta' u ohrajn simili fis-suq, liema distakk ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, huwa tali li johloq pregudizzju kbir, sproporzjonat u ingustifikat a detriment tar-rikorrenti;

9. Illi fil-14 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti baghtet ittra bonarja (**Dok. B**) lill-intimati konjugi Spiteri fejn l-intimati gew interpellati jersqu ghal diskussjonijiet rigwardanti l-awment

fil-kera vigenti fuq l-fond in kwistjoni u dan sabiex din il-kirja setghet tirrifletti s-swieq tal-lum u ssir wahda izjed reali milli hi attwalment;

10. Illi permezz tal-istess ittra r-rikorrenti formalment avzat lill-intimati illi l-kirja fuq il-fond prezenti ma kinitx ser tigi izjed accettata;

11. Illi din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fil-kawzi ricenti **Anthony Debono et. v. l-Avukat Generali et. (8 ta' Mejju 2019)** kif ukoll **Catherine Tabone noe v. L-Avukat Generali et.** ricentement ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' (**28 ta' Mejju 2019**) tal-ligijiet tal-kera in vigore, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta' u ordnat lill-intimati inkwilini sabiex ma jibqghux jistriehu fuq il-protezzjoni offerta lilhom minn dawn l-istess ligijiet;

12. Illi ghalhekk, fic-cirkostanzi attwali u tenut kont ir-ratio decidendi tal-Qrati taghna Civili, l-esponenti umilment tissottometti illi l-ligijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja vigenti tal-proprjeta Flat 2, Numru 10, Triq Sant Andrija, Hal Lija, ossia l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 u d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 3, 4 u 9(6) tal-istess Kapitolu, jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qed tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma tinghata kumpens xieraq ghal tali privazzjoni;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti, in vista tal-fuq premess, titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ligijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja vigenti tal-proprjeta' Flat 1, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Hal Lija, ossia l-Artikolu 1531C, u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta jew liema minnhom, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tiddikjara nulli u bla effett fil-kaz in ezami, l-artikoli 1531C tal-Kap 16, u l-artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap 69, jew liema minnhom, in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif sanciti fid-dispozizzjonijiet surriferiti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fic-cirkostanzi odjerni sabiex a) jigu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u proprjetarji subiti mir-rikorrenti, u b) jigu protetti u imharsa l-istess drittijiet kif sanciti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluz li

   i) tiddikjara u tordna li l-intimat Spiteri m'ghandux aktar id-dritt illi jinvoka l-artikolu 1531C tal-Kap 16, u l-artikoli 3 u 9(b) tal-Kap 69 sabiex jibqa' jabita gewwa l-fond Flat 1, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Hal Lija;

ii) konsegwentement tittermina l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond;

iii) kemm-il darba l-lokazzjoni ma tigix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-artikolu 1531C tal-Kap 16, u l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 ma jistghux aktar jigu invokati mill-intimat Spiteri;

iv) tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subit minnha sa lum, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat, u dan b'riserva ghal kwalsiasi dannu iehor subit u li ghad tista' ssofri r-rikorrenti sa ma terga' tigi reintegrata interament fil-pussess liberu u reali godiment tal-proprjeta taghha;

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri fir-rigward.'.

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

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika <u>d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond</u> għaliex l-ilment

kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel;

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

3. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…*".

4. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda

jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors;

9. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*.

10. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

11. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

12. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara

konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

13. Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

14. Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, trid turi wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Joseph u Maria konjugi Spiteri li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, ir-rikorrenti naqset li tezawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi u ghalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta hija intempestiva u din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostiuzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Preliminarjament ukoll l-esponenti konjugi Spiteri mhumiex legittimi kontraditturi fil-kawza prezenti li min-natura taghha stess tista tingieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Ghalhekk l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandha taghti prova cara tat-titolu taghha, u bid-dokumentazzjoni shiha tal-wirt, inkluza d-dikjarazzjoni causa mortis.

4. Fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha. L-esponenti ghandhom kirja valida tal-appartament numru 1, fil-blokk numru 10, Triq Sant' Andrija, Hal-Lija, li huma hadu b'kuntratt minghand is-sid tal-fond Salvu Muscat. Dan kien ikkuntratta maghhom liberament fi zmien fejn l-effetti tal-ligi kienu ben maghrufin u cari ghal kulhadd. Salvu Muscat baqa' dejjem jirrikonoxxi lill-esponenti bhala inkwilini u baqa' jircievi minn ghandhom il-kera kif

miftihem minnu stess. Ghalhekk ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet protetti mill-Kostiuzzjoni ta' Malta jew taht l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

5. F'kull kaz, din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni meta l-protezzjoni nnifisha, moghtija bil-ligi mhix leziva ghad-drittijiet tas-sid u ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tinqeda b'din l-azzjoni biex titlob it-tkeccija tal-esponenti mill-unika residenza taghhom qabel ma tkun imqar talbitu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

6. F’kull kaz ukoll l-esponenti wkoll ghandhom dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom u ta' wliedhom kif protetti taht il-Kostituzzjoni bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja privata taghhom, tal-familja, u tal-possedimenti taghhom.

7. Inoltre l-izgumbrament tal-esponenti minn darhom minghajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti taghhom, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti billi ma ghandhom ebda alternattiva ghar-residenza attwali taghhom u lanqas ma ghandha l-mezzi biex jakkwistaw residenza alternattiva, u ghalhekk effettivament ir-rikorrenti trid titfa' lill-esponenti u lil uliedhom barra fit-triq.

8. F'kull kaz, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda billi ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex tichad lill-esponenti mill-protezzjoni tal-ligi, u lanqas ma hemm lok ghall-kundanna ghall-hlas ta' xi danni.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.'

Rat ix-xiehda, affidavits, testment, ittra legali, ricevuti tal-kera, dikjarazzjoni *causa mortis*, rapport, ricerki pubblici, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Gunju, 2020 Dr Peter Fenech ghar-rikorrenti talab il-hatra ta' Perit Arkitett sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-proceduri numerat Flat 1, Numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija bl-arja tieghu ghal ahhar ghaxar snin u rat li l-Qorti seduta stante nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar il-11 ta' Novembru, 2020 u mahluf fl-10 ta' Mejju, 2021 a fol. 46 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Settembru, 2021 ir-rikorrenti talbet zmien sabiex tirregola ruhha jekk hux ser tibqa' tinsisti fuq it-tielet talba taghha u rat li l-Qorti mponiet terminu ta' 20 jum. Rat in-nota tar-rikorrenti datata 4 ta' Ottubru, 2021 fejn il-Qorti giet infurmata li r-rikorrenti qed tinsisti fuq din it-talba minkejja t-tibdiliet tal-Att XXIV tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Marzu, 2022 ir-rikorrenti talbet korrezzjoni fir-rikors sabiex fl-ewwel talba tal-istess rikors, fejn hemm indikat Flat 2, din ghandha tigi kancellata u sostitwita bil-kliem Flat 1. Talbet ukoll illi flok il-kunjom Cutajar kull fejn jidher fit-talbiet dan ghandu jigi kancellat u sostiwit bil-kunjom Spiteri. Rat li l-Qorti laqghet it-talbiet u awtorizzat il-korrezzjonijiet neccessarji.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Marzu, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li giet traskritta u tinsab fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Fatti:

1. Illi r-rikorrenti Rita Falzon tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond konsistenti f'appartament bin-numru 1, numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija liema proprjeta' kienet inghatat b'titolu ta' kera minn l-antekawza taghha Salvatore Muscat lill-intimati Joseph u Maria konjugi Spiteri lura fis-sena 1983;

2. Illi r-rikorrenti Rita Falzon tispjega li l-proprjeta' giet ghandha mill-wirt u successjoni tal-kugin taghha Salvatore Muscat li kien gie nieqes nhar l-24 ta' April, 2019. Huwa kien irregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment tas-27 ta' Awwissu, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fejn fost disposizzjonijiet ohra fir-raba' artikolu kien innomina bhala unika eredi universali tieghu lir-rikorrenti Rita Falzon (ara testment a fol. 7 et seq tal-process).

3. Illi r-rikorrenti Rita Falzon ghamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* nhar is-27 ta' Marzu, 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fejn fost proprjetajiet ohra ddikjarat l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna (ara dikjarazzjoni *causa*

mortis a fol. 32 et seq tal-process). Il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> '(iii) l-appartament fuq zewg sulari bl-arja relattiva numerat internament wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' zewg appartamenti Hal Lija, Triq San Andrija numru ghaxra (10); liema appartament il-komparenti tattribwilu l-valur ta' disghin elf Euro (€90,000).'

4. Illi kif gia nghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tar-rikorrenti Salvatore Muscat kien ghadda l-fond mertu tal-kawza b'titolu ta' kera lill-intimati Joseph u Maria konjugi Spiteri u ghadhom jghixu hemm sal-lum 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.

5. Ir-rikorrenti Rita Falzon nhar l-10 ta' Marzu, 2020 intavolat l-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qieghda titlob li jigi dikjarat u deciz li l-ligijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja vigenti tal-proprjeta' ossia l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 u l-Artikoli 3,4, u 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jilledu d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-Bniedem. Talbet ukoll li jigi dikjarat nulli u bla effett fil-kaz in ezami l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 u l-Artikoli 3, 4, u 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali. Talbet ukoll li tinghata dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa fosthom li l-intimati Spiteri m'ghandhomx aktar id-dritt li jinvokaw l-artikoli msemmija u konsegwentament jitterminaw

l-lokazzjoni de quo u tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi lura l-pussess tal-fond. Kemm-il darba l-lokazzjoni ma tigix itterminata, tiddikjara u tordna li l-artikoli msemmija ma jistghux jigu aktar invokati u finalment tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subit minnha.

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

Illi permezz ta' digriet tat-30 ta' Gunju, 2020 a fol. 25 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia Appartament 1, numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija sabiex wara li jaghmel il-konstatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond bl-arja tieghu fuq il-perijodi ta' l-ahhar ghaxar (10) snin.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar il-11 ta' Novembru, 2020 u mahluf mill-istess Perit nhar l-10 ta' Mejju, 2021 u jinsab esebit a fol. 46 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', spjegazzjoni tal-kundizzjonijiet dwar l-uzu u l-istat tal-fond u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' appartament numru 1 bin-numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija 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' tlett mija u erbghin elf ewro (€340,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2011 u kull sena sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Valur Lokatizju (annwali)
2020	€340,000	€11,000
2019	€350,000	€11,375
2018	€315,000	€10,250
2017	€295,000	€9,500
2016	€275,000	€9,000
2015	€270,000	€8,750
2014	€260,000	€8,500
2013	€230,000	€7,500
2012	€220,000	€7,000
2011	€220,000	€7,000

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik ta' 3.25% tal-valur tal-proprjeta'. Jispjega li din ir-rata tirrifletti l-fatturi diskussi aktar il' quddiem fir-rapport, partikolarment l-

access, l-istat tal-'*finishes*' tal-proprjeta' u servitujiet naxxenti mid-divizjoni tal-kirja li hemm fuqha.

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

<u>Eccezzjoni preliminari tal-konjugi Spiteri – nuqqas ta' ezawriment tar-rimedji ordinarji ghalhekk l-azzjoni hija ntempestiva:</u>

Illi l-intimati konjugi Spiteri eccepew preliminarjament li r-rikorrenti Falzon naqset milli tezawrixxi r-rimedji ordinarji u ghalhekk l-azzjoni hija wahda ntempestiva u din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaqra kif isegwi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-

subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

L-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 jaqra illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'

Illi r-rikorrenti bir-rikors odjern, apparti dikjarazzjoni li l-Artikoli 1531C tal-Kap. 16, u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' imharsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u li tali artikoli jigu dikjarati nulli u bla effett billi jilledu d-drittijiet fundamentali, titlob ukoll rimedji ohra u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni; u

ii) li tiehu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghha konsistenti fl-appartament 1 bin-numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti.

Dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati qeghdin jirreferu ghalihom huma diversi minn dawk mitluba minn din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li f'dan ir-rigward l-azzjoni m'hijiex wahda ntempestiva.

Mill-banda l-ohra dwar it-talba ghal zgumbrament 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-ECtHR 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-ECtHR 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 ta` x-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 abbazi 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 u ghalhekk filwaqt li fejn ghandu x'jaqsam mal-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u kumpens relatat ma tali vjolazzjoni din il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni m'hijiex wahda intempestiva. Dwar it-talba sabiex ikun hemm l-izgumbrament tal-intimat mill-fond appartament 1, numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija din il-Qorti tqis li r-rikorrenti kellha u ghad ghandha rimedju ta' azzjoni fil-Qorti Ordinarja u ghalhekk tiddikjara din il-parti tal-azzjoni bhala wahda intempestiva. 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. Il-Qorti ghalhekk ser tilqa' din l-eccezzjoni limitatament fir-rigward tat-talbiet relatati mal-izgumbrament izda mhux ghall-bqija tat-talbiet. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dawk it-talbiet tar-rikorrenti relatati mal-izgumbrament.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-konjugi Spiteri – m'humiex legittimi kontraditturi:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni preliminari taghhom l-intimati konjugi Spiteri eccepew illi m'humiex legittimi kontraditturi fil-kawza prezenti billi min-natura taghha tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanziji tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

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-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 1, numru 10 fi Triq Sant'Andrija, Hal Lija 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.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontradditur 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 kuntradittturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-konjugi Spiteri u t-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – prova cara tat-titolu:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti Falzon ghandha ggib prova cara tat-titolu u ghandha wkoll tindika d-data preciza meta saret sid il-fond ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali jista' jigi kkunsidrat biss minn dik id-data u mhux qabel. L-intimati konjugi Spiteri preliminarjament ukoll eccepew li r-rikorrenti ghandha ggib prova cara tat-titolu taghha bid-dokumentazzjoni shiha tal-wirt, inkluz id-dikjarazzjoni *causa mortis*.

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 ddikjarat kif isegwi:

> '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 ressqet provi sufficjenti tat-titolu taghha 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-fuq. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saret is-sid.

<u>It-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Illi di piu' eccepixxa li l-Artikolu 37 huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta' – tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Eccepixxa wkoll minghajr pregudizzju li *dato ma non concesso* li din il-Qorti ssib li l-Artikolu 37 japplika, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi fil-kaz odjern ma hemmx tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' izda jikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

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 tirrikonoxxi li l-Kap. 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 ndikat 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 dwar ir-raba' u l-hames eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<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 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

[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).

ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
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 Rita Falzon u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2019 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti, mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn u sebgha Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€207.26) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hdax-il elf tlett mija hamsa u sebghin Euro (€11,375). 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 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.

[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).

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 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 suesposti il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament zgur sa meta ntavolat il-kawza odjerna kienet qed igarrab ksur tal-jedd taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tlettax il-eccezzjoni jeccepixxi li dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien billi ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront taghha. Isostni wkoll li r-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' ta' tali provvediment. Fl-erbatax-il eccezzjoni eccepixxa li sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li gie lez id-dritt

fundamentali taghha ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, trid turi wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

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-rikorrenti Rita Falzon ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat 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-rikorrenti lanqas ma ppruvat li qed tigi trattata b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tirrileva li fit-talbiet ma saret l-ebda accenn ghal dan l-artikolu, pero' billi fil-premessi saret referenza ghal Artikolu 14 l-Qorti hasset li jkun opportun li jigi trattat dan l-artikolu sabiex jigu evitati ekwivoci.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti Rita Falzon, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimati jew min minnhom. Bhal ma gja nghad precedentement f'kazijiet simili huwa l-Avukat tal-Istat li huwa responsabbli ghall-hlas.

Illi l-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Rita Falzon u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbet 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 – 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 Joseph u Mary konjugi Spiteri, kienu ilhom igawdu l-fond mis-sena 1983 u cioe' tmienja u tletin (38) sena. Jirrizulta li l-intimati konjugi Spiteri ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 2011 sa 2020, kif stmat mill-Perit Tekniku Joe Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' disgha u tmenin elf tmien mija hamsa u sebghin Euro (€89,875). Mill-atti ma jirrizultax car kemm l-inkwilini konjugi Spiteri kienu jhallsu originarjament pero' r-rikorrenti tindika li kienet tircievi s-somma ta' mitejn u sebgha Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€207.26). Ghalhekk stante incertezza dwar l-ammont preciz li kien jithallas il-Qorti ser tiehu l-ammont ta' mitejn u seba' Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€207.26) bhala dak imhallas. Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallset is-somma cirka ta' elfejn u tnejn u sebghin Euro u sittin centezmu (€2,072.60).

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrenti Rita Falzon pero' precedentement kien f'idejn Salvatore Muscat u wara l-mewt tieghu ghadda f'idejha. Ir-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond fis-sena 2019 meta miet l-imsemmi Salvatore Muscat u permezz ta' testment tas-27 ta' Awwissu, 2013 kien istitwiha bhala werriet universali tieghu (ara testment a fol. 7 et seq tal-process). Sussegwentement ir-rikorrenti kienet ghamlet it-trasferiment *causa mortis* permezz ta' att tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel. Il-Qorti ai fini ta' kalkolu ser tiehu l-prjodu li jibda mis-sena 2011 kif mitlub mir-rikorrenti stante li sa dak iz-zmien certament li l-isproprozjon fil-hlas jirrizulta evidenti. Dan qed isir ukoll fid-dawl ta' dak li nghad

mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati fit-trattazzjoni mill-avukati difensuri tal-partijiet, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 2011 sas-sena 2020 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal disgha u tmenin elf tmien mija hamsa u sebghin Euro (€89,875).

Il-kera percepita mis-sena 2011 sas-sena 2020 qed tigi kalkolata fis-somma ta' €207.26 fis-sena bir-rizultat ikun dak ta' elfejn u tnejn u sebghin Euro u sittin centezmu (€2,072.60).

€89,875 - €2,072.60 = €87,802.40

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:

€ 87,802.40 – 35%=€ 57,071.56 – 20% = € 45,657.25

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u erbghin elf sitt mija sebgha u hamsin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€ 45,657.25).

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 taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni preliminari u tiddikjara l-azzjoni bhala wahda ntempestiva dan sa fejn jirrigwarda t-talba ghal zgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Spiteri sa fejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-ligijiet applikabbli li jirregolaw il-kirja vigenti tal-proprjeta' Flat 1, Numru 10, Triq Sant' Andrija, Hal Lija, ossia l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16, u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

ghad-Drittijiet tal-Bniedem u tichadha fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

5. Tichad it-tieni talba ghad-dikjarazzjoni tan-nullita’ tal-Artikoli 1531C tal-Kap. 16, u l-Artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Dwar it-tielet talba tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet subinciz ossia (i), (ii) u (iii) filwaqt li tilqa’ r-raba’ subinciz ossia (iv) u tghaddi sabiex tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subit minnha, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-ammont ta’ tmienja u erbghin elf sitt mija sebgha u hamsin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€48,657.25) bhala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Bl-ispejjez kollha nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta’ Lulju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta’ Lulju, 2022