QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 5

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 109/2021 JVC

Godfrey Cosaitis
[K.I. Nru 558961(M)]

vs

Avukat tal-Istat

u

Mary Zahra
[K.I. Nru 0486837M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Godfrey Cosaitis talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Godfrey Cosaitis huwa l-uniku proprjetarju tal-fond bin-numru ufficcjali sebgha u hamsin [57], Triq il-Kurcifiss, Isla, liema fond huwa akkwista permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni minghand ommu Josephine Cosaitis fl-atti tan-Nutar Patricia Hall tas-sitta ta' Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra [06/10/2010] kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'A'.

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inkera fis-sittinijiet mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimata Mary Zahra u zewgha, illum mejjet, Joseph Zahra li kellu l-karta ta' l-identita bin-numru 0799734M.

3. Illi l-kera li l-intimata qed thallas huwa l-minimu stabbilit mill-ligi ossija €209.90c fis-sena u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-kera li r-rikorrenti qieghed jircievi hija ai termini ta' l-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, b'dan ta' l-ahhar jistipula li r-rata tal-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment sehh fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.

5. Illi qabel l-emendi ta' l-Att X tal-2009 kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 li kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 ta' l-istess Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta.

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti u l-antekawza tieghu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa hekk sal-2010 bl-aggustament rrizorji tal-Att X tal-2009.

7. Illi tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostrett jircievi fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien igib li kieku qieghed jinkera fuq is-suq miftuh, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.

8. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandu ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja.

9. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mqieghed u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu stante li t-tehid tal-pussess ta' l-istess fond ma inghatax b'kunsens stante li l-kera li qieghed jithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokattizzju reali tal-istess fond u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

10. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

11. Illi in oltre r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv stante illi huwa ma jistax izid il-kera biex tirrifletti l-valur tas-suq stante illi dak li jista jircievi huwa dak l-ammont kif stipulat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi r-rikorrenti qieghed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

13. Illi jinghad li r-regolamenti u l-emendi li dahlu u li permezz taghhom holqu restrizzjonjijet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja u l-kontroll fiz-zdieda fil-kera, tikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta.

14. Illi jirrileva ulterjorament li din tammonta ghal diskriminazzjoni kemm ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

15. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi b'tali mod illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 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 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn id-dixxendenti kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, kif del

resto diga gie deciz f'ghadd ta' decizjonijiet moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

16. Illi ai termini ta' l-Att XXXI tal-1995, is-sidien li krew il-proprjeta taghhom wara is-sena 1995 ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-lokazzjoni mat-tmien il-kirja jew jawtorizzaw li jgeddu l-kirja b'zieda fil-kera, liema ligi hija diskriminatorja mas-sidien ta' immobbli li krew qabel is-sena 1995 stante li dawn ta' l-ahhar ma inghatawx l-istess possibilita.

17. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jhossu li fir-rigward tieghu qieghed jigi miksur 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.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob 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 l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Zahra tal-fond 57, Triq il-Kurcifiss, Isla, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' 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 inkluz l-izgumbrament tal-intimata Mary Zahra mill-fond de quo.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tillikwida lill-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u jġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 57, Triq il-Kurċifiss, Isla. Di piu', ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid jġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent **ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi jsegwi għalhekk li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu **jista` jigi kkunsidrat biss mid-data ta` meta sar is-sid tal-fond mertu ta` dan il-każ b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni, u ċioe' mis-6 ta' Ottubru 2010,** u mhux qabel. *Di piu'*, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-2010 mingħand ommu, fejn hu kien jaf minn qabel li l-fond huwa assoġġettat għal din il-kirja u għaldaqstant, hu stess għażel minn jeddu li jakkwista fond li huwa suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

4. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**<u>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</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

5. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar

teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja mill-antekawża tiegħu u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[1];

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qed jiġi ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti 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-istatut;

12. Illi rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', 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-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

13. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hu jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

14. Illi l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz, razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

15. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur

tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. 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 ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'

Rat ir-risposta tal-intimata Mary Zahra li taqra kif isegwi:

1. 'Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu jwiegeb ghal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Ligi li qedha tigi attakkata saret mill-Istat l-intimata kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante li il-kirja de quo hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Maltali hija protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess kostituzzjoni stante illi kienet gja ezistenti.

3. Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. In oltre, in kwantu ghal fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u L-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel skeda tal- Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jigi rilevat li ma

hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu tal-propjeta.

5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-ligi u l-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod propozzjonali ghall-mod li bih tkun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezament fl-interess generali, ma jistax issir paragun mal-valur tal-propjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huwa qieghed igorr piz spoporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix l-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u l-legittimita tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. Illi konsegwentament, l-esponenti m'ghandhix tigi zgumbrata mill-fond de quo u lanqas m'ghandha tigi pregidikata finanzjarjament billi hija ma kisret l-ebda ligi izda sempliciment avalla ruhha mal-ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandhix mezzi sufficjenti sabiex issib akkomodazzjoni

alternattiva xierqa stante illi hija pensjonanta u ilha tghix fil-fond mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghha.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudha bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti minn issa ingunt in subizzjoni.'

Rat l-affidavits, xiehda, certifikat ta' non-dekontroll, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Sarah Pirotta Chircop Beck talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 57 fi Triq il-Kurcifiss, Isla mill-2010 u kull hames snin sallum u rat li Dr Bonello rrimettiet ruhha u rat li l-Qorti ddekretat seduta stante billi laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Stephanie Cassar.

Rat ir-rapport tal-Perit Stephanie Cassar intavolat nhar id-29 ta' Settembru, 2021 a fol. 31 et seq tal-process.

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat intavolati nhar id-29 ta' Dicembru, 2021 a fol. 52 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Cassar ipprezentati nhar l-1 ta' Frar, 2022 a fol. 55 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Marzu, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

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

Illi l-fatti fil-qosor jikkonsistu fis-segwenti:

i. Illi l-fond bin-numru sebgha u hamsin (57) fi Triq il-Kurcifiss, Isla originarjament kien jappartjeni lil Josephine Cosaitis – omm ir-rikorrent Godfrey Cosaitis li da parti taghha kienet akkwistat il-fond minghand iz-zija taghha Catherine Sant.

ii. Josephine Cosaitis kienet ghaddiet il-fond flimkien ma mmobbli ohra lil binha r-rikorrenti Godfrey Cosaitis permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-6 ta' Ottubru, 2010 fl-atti tan-Nutar Patricia Hall (ara kuntratt a fol. 5 et seq tal-process).

iii. Illi l-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrent qabel is-snin sittin lil Joseph Zahra ir-ragel tal-intimata Mary Zahra u llum il-gurnata l-kera tal-fond hija fl-ammont ta' €209.90 b'dan li l-ammont jizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni. Joseph Zahra llum huwa mejjet pero' l-intimata Mary Zahra ghadha tokkupa l-fond b'titolu ta' kera.

iv. Illi r-rikorrent Cosaitis ipproceda bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed jilmenta li d-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea gew vjolati billi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Zahra. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talab li l-Qorti tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' April, 2021 a fol. 18 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Stephanie Cassar sabiex taccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 57 fi Triq il-Kurcifiss, Isla sabiex wara li taghmel il-kostatazzjonijiet taghha tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond mill-2010 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie esebit fl-atti nhar id-29 ta' Settembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Novembru, 2021 u jinsab a fol. 31 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta', spjegazzjoni tal-permessi

u fatturi relattivi u sussegwentement tghaddi sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' 57 fi Triq il-Kurcifiss, Isla u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku tiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn u sebghin elf ewro (€270,000). Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2010 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Valur Lokatizju**
2010	€143,717	€5,030
2011	€143,717	€5,030
2012	€143,717	€5,030
2013	€143,717	€5,030
2014	€143,717	€5,030
2015	€191,420	€6,700
2016	€191,420	€6,700
2017	€191,420	€6,700
2018	€191,420	€6,700

2019	€191,420	€6,700
2020	€254,958	€8,924
2021	€270,000	€8,924

Dwar il-valur lokatizzju l-Perit Tekniku spjegat li dan gie stabilit a bazi ta' 'average yield' ta' 3.5% u 'annual growth rate' fil-valur tas-suq ta' 5.9% fuq data ufficjali ipprezentata mill-Bank Centrali bhala il-Property Price Index mill-2010 (Q2) sal-2021 (Q2) f'kaz ta' proprjeta' residenzjali.

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 53 et seq u r-risposti tal-Perit Tekniku Cassar a fol. 55 et seq tal-process. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandu (i) jgib prova dwar it-titolu li ghandu fuq il-proprjeta',(ii) jgib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawza odjerna, (iii) ghandu wkoll jindika d-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja u (iv) jgib prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

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 inghad:

> '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.'

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrent Cosaitis ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huwa sar is-sid. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'

<u>Prova tal-ftehim tal-kirja u tad-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja:</u>

Illi m'hemmx dubju li bejn il-partijiet tezisti kirja u dan billi l-istess gie kkonfermat mill-intimata Mary Zahra fl-eccezzjonijiet taghha partikolarment fit-tielet eccezzjoni u fil-hames eccezzjoni li jaqraw kif isegwi:

> '3. Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija wahda protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> …
>
> 5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-ligi u l-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod propozzjonali ghall-mod li bih tkun zdied l-indici tal-inflazzjoni.'

Illi gjaladarba l-kirja giet ukoll konfermata mill-intimata, l-Qorti m'ghandiex ghaliex tiddubita l-istess kirja aktar u aktar ikkunsidrat li meta l-Perit Tekniku Stephanie Cassar marret access fuq il-post sabet lill-intimata Mary Zahra flimkien ma' bintha Sonia Grech.

Illi dwar id-data preciza tal-kirja, mill-atti jirrizulta biss li din saret fis-sittinijiet u m'hemmx data preciza. Il-Qorti ma tqisx li effettivament id-data preciza tal-kirja ser taghmel xi differenza

ghal finijiet tal-kawza odjerna u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din il-parti tal-eccezzjoni.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Dwar din il-parti tal-eccezzjoni u cioe' li r-rikorrent jehtieg li jgib prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Qorti rat li l-intimata Mary Zahra fit-tielet u l-hames eccezzjoni taghha teccepixxi li hija tgawdi mill-protezzjoni tal-Ligi.

Da parti tar-rikorrent Godfrey Cosaitis fl-affidavit tieghu a fol. 93 et seq tal-process jispjega li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien inkera mill-antekawza tieghu lill-Mary Zahra u lil zewgha Joseph Zahra qabel is-sittinijiet kif isegwi:

> 'Il-fond in kwisjtoni jinsab okkupat minn Mary Zahra. Madanakollu nispjega li l-fond kien inkera mill-antekawza tieghi lil Mary Zahra u lil zewgha Joseph Zahra li illum mejjet qabel is-sittinijiet. Joseph Zahra miet u l-fond ghadu okkupat minn martu Mary Zahra.'

Illi kif jirrizulta l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sittin u cioe' wara li dahal fis-sehh l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Il-Qorti m'ghandiex dubju mill-kirja u li din il-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini stante li l-kirja saret qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C tal-

Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-ilment ma jistax imur qabel mar-rikorrenti sar sid:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar il-perjodu qabel ma huwa kellu t-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni billi certament f'dak l-istadju wiehed ma jistax jitkellem dwar possedimenti. Isostni wkoll li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' donazzjoni fl-2010 minghand ommu fejn huwa kien jaf li l-fond huwa assoggettat ghal din il-kirja ghalhekk hu stess ghazel minn jeddu li jakkwista l-fond li huwa suggett ghal kirja favur terzi.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrent Cosaitis innifsu llimita t-talba tieghu ghal meta akkwista l-fond stanrte li fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 (fol. 18) huwa talab sabiex il-Perit Tekniku tirrelata dwar il-valur lokatizzju mis-sena 2010 l-quddiem u cioe' s-sena li huwa sar sid tal-fond. Dan gie kkonfermat ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn il-kalkoli tad-danni saru mis-sena 2010 il-quddiem. Fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fuq din l-eccezzjoni tikkunsidraha sorvolata.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Mary Zahra:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li

dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-istess teccepixxi l-intimata Zahra fit-tieni eccezzjoni fejn indikat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli stante li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u hija protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante li kien gja ezistenti.

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) tippruvax 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 ghandhom ragun l-intimati jargumentaw li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndika 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 dawn l-eccezzjonijiet huma fondati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<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.[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 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

---

[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).

> 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 fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Stephanie Cassar ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita'

mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2013 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hamest elef u tletin Ewro (€5,030) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tmint elef disa' mija u erba' u ghoxrin Euro (€8,924) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disgha Ewro u disghin centezmu (€209.90) 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' komfort 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 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):

---

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).

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu sanciti 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-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni jeccepixxi li dak li qed jilmenta minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien f'dan l-artikolu billi ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tieghu. Isostni wkoll li r-rikorrenti ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' ta' tali provvediment billi l-imsemmi artikolu jissottometti li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet fundamentali ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika, jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status iehor. Fit-tlettax il-eccezzjoni eccepixxa li sabiex ir-rikorrent ikun jista' jallega li gie lez id-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jrid jipprova 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 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 Godfrey Cosaitis ma gab l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni tieghu gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndika motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma pprova li qed jigi trattat

b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jitlob rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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.'

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali u ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru hmistax (15) tal-Avukat tal-Istat.

<u>Talba ghall-zgumbrament:</u>

Illi dwar it-talba ghal zgumbrament l-intimata Mary Zahra eccepiet li l-ilment tar-rikorrenti li huwa qieghed igorr piz sproporzjonat minhabba l-ammont ta' kera li qed jircievi u li ma jirriflettix l-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jigi msewwi bit-tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni.

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-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 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 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. In oltre tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi 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 tilqa' dik il-parti tas-sitt eccezzjoni tal-intimata Zahra u tichad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti Cosaitis il-Qorti 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. 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 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 –	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55

31/07/2018

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-intimata Mary Zahra flimkien ma' zewgha llum mejjet ilha tgawdi l-fond l-fuq minn hamsin (50) sena. Jirrizulta li l-intimata Mary Zahra ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Godfrey Cosaitis sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza fis-sena 2010 meta ommu Josephine Cosaitis iddonatlu l-fond b'kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 2010 fl-atti tan-Nutar Patricia Hall (a fol. 5 et seq tal-process).

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Ottubru 2010 sa Mejju 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jindika li l-ammont li kienet thallas l-intimata Zahra fis-sena 2010 kien dak ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) bl-awmenti kull tlett snin biex llum il-gurnata qieghda thallas mitejn u disa' Ewro u disghin centezmu (€209.90). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallas is-somma cirka ta' elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u

sebghin centezmu (€1,506.71).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati aktar il-fuq u ohrajn tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:
Kera dovuta mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2018 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal erbgha u erbghin elf mitejn disgha u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€44,269.17).

Il-kera percepita mis-sena Ottubru 2010 sa Mejju tas-sena 2021 ghas-somma komplessiva ta' cirka elf hames mija u sitt Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€1,506.71).

€ 44,269.17 - €1,506.71 = € 42,762.46

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:

€ 42,762.46– 35%=€ 27,795.69 – 20% = € 22,236.48

Ammont ta' kumpens: tnejn u ghoxrin elf mitejn sitta u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€ 22,236.48).

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 idonea 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' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Zahra billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli;

2. Tilqa' limitatament il-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 41 mhux applikabbli;

3. Tilqa' limitatament is-sitt eccezzjoni tal-intimata Zahra fejn relatata mal-izgumbrament u dan ghar-ragunijiet suesposti;

4. Tilqa' t-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 14 mhux applikabbli;

5. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimata Zahra sa fejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

6. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin

jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Zahra tal-fond 57, Triq il-Kurcifiss, Isla, fejn qed jinghad li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Tichadha wkoll fir-rigward l-izgumbrament tal-intimata Mary Zahra mill-fond de quo.

7. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

8. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf mitejn sitta u tletin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€ 25,236.48).

9. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi indikati fit-talba precedenti.

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

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.
24 ta' Novembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022