# 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: 4**

**Rikors Kostituzzjonali Numru:- 196/2020 JVC**

**Francis sive Frankie Sciberras (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0740559 (M)); Mansueta sive Nancy Vella (detentrici tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0291657 (M)); Josephine Tabone (detentrici tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0505163 (M); Bernardina sive Benna Sciberras (detentrici tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0192542 (M) John Sciberras (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0470967 (M); Nathalie Sciberras (detentrici tal-karta ta' l-identità bin-numru:**

**0082074 (M); Maurice Carter (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 771360 (M)) u Jean Pierre Carter (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 277286 (M)**

**vs**

**L-Avukat ta' l-Istat u Joseph Zammit**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Francis *sive* Frankie Sciberras et talbu kif isegwi:

'Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija flat imsemmi "Saint Joseph" internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebghin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa illi ippervjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni causa mortis u immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar il-21 ta' Marzu, 2011, att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Amanda Grech ta' nhar it-13 ta' Lulju, 2011, att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi ta' nhar is-6 ta' Jannar, 2012 u att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar is-7 ta' April, 2016. Kopja ta' dawn l-atti qeghdin jigu hawn annessi u immarkati bhala "Dokument FS1", "Dokument FS2", "Dokument FS3" u "Dokument FS4". L-esponenti qeghdin ukoll jannettu "site plan" ta' dan il-fond u jimmarkawha bhala "Dokument FS5";

Illi tali fond huwa mikri lill-intimat Joseph Zammit u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' wiehed u tmenin Euro u tlieta u hamsin centeżmu (€8l.53) fis-sena jew kwalunkwe ammont iehor verjuri illi huwa dovut b'riżultat ta' l-operat tal-ligi tal-kera kif inhi llum;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-ligi illi jgeddu il-kirja indefinittivament minhabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap, u ghalhekk l-esponenti la jistghu jirriprendu l-pussess tal-fond taghhom u lanqas ghandhom aspettattiva ragjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jinghata lilhom;

Illi inoltre l-kera hija iffissata mil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgholew u llum il-gurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dhul li l-istess fond jista' jgib fuq is-suq miftuh;

Illi minkejja d-dhul fis-sehh ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex tigi imtaffija l-ingustizzja li l-ligijiet specjali tal-kera halqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma ghinx lill-esponenti ghar-raguni illi dak l-artikolu jghid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u hamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, il-kera ghandha tibqa' bir-rata oghla hekk stabbilita;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiggedded minkejja r-rieda tas-sid u f'dawn ic-cirkostanzi bl-istat li hija l-ligi, l-esponenti effettivament ma ghandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dhul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv ta' l-istess fond u dana billi, kif inghad, l-istess kirja tiggedded awtomatikament bis-sahha

tal-ligijiet specjali tal-kera u l-esponenti ma ghandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw illi jgeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn ic-cirkustanzi u minhabba l-istess ligijiet specjali tal-kera, inkluzi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u kartikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti gew u qeghdin jigu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess proprjetà taghhom;

Illi ghalhekk fil-konfront ta' l-esponenti gie miksur, qieghed ikompli jigi miksur u x'aktarx ser ikompli jigi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajijet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dana principarjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Joseph Zammit giet u baqghet tigi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija wahda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom hawn fuq invokati temani mit-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-thaddim ta' ligi fejn l-applikazzjoni taghha kienet, ghadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Ghal dawn ir-ragunijet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittjiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal- Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghal każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittjiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Joseph Zammit ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tieghu tal-fond ossija flat imsemmi "Saint Joseph" internament immarkat bin-numru wiehed (l), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebghin (72) jismu "Saviour

Flats" fi Triq San Bernard, Marsa fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-ligi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Joseph Zammit mill-imsemmi fond; (c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni materjali inklużi dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u kera imhallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minhabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom;

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati.'

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

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jigu miksura fil-konfront taghhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond ossija flat imsemmi "Saint Joseph" internament immarkat bin-numu (l), formanti parti minn blokk bin-numru (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa, minghajr ma qed jinghata kumpens adegwat;

l. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond u in kwistjoni u jgibu prova cara tal-kera illi huma qed jallegaw illi hemm fuq il-fond mertu tal-każ odjern;

2 Illi jekk il-kirja sehhet wara li dahal fis-sehh il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura ghandu jipprevali l-principju *pacta sunt servanda*;

3. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghal-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

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

5. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu ghall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti;

7. Illi l-fondi in kwistjoni huma okkupati fuq bazi legali;

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

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

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

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

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

13.Illi bl-emendi li sehhew fil-ligi fl-2009 gie stabbilit mekkaniżmu ghall-awment perjodiku tal-kera u anke wara certu żmien u taht certu kundizzjonijiet ghar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien. Illi in fatti l-emendi hasbu li ghal dak li jirrigwardja kirjiet

kummercjali tali kirjiet jintemmu awtomatikament fis-sena 2028 u dan skont l-Artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll hemm il-mod kif il-kera tigi awmentata sakemm tintemm. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

14. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Ghalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' miżuri socjali;

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

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

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

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-affidavits, xiehda, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, pjanta, certifikati tal-mewt u ricerki testamentarji, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-11 ta’ Frar, 2021 Dr William Cuschieri ghar-rikorrenti talab in-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-kera tal-fond 72, Saviour Flats fi Triq San Bernard, Marsa mis-sena 1981 u kull hames snin sal-2020 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat illi kemm fil-verbal tad-9 ta’ Dicembru, 2020, kif ukoll f’dak tal-11 ta’ Frar, 2021 saret referenza ghall-fatt li l-intimat Joseph Zammit allegatament gie nieqes, rat ukoll ir-rikors tal-Perit Tekniku Joseph Grech intavolat nhar is-27 ta’ Mejju, 2021 fejn talab li jigi awtorizzat jaccedi fil-fond bl-isgass billi ghal access ma kien fetah hadd u rat id-digriet tal-Qorti tas-27 ta’ Mejju, 2021 fejn il-Qorti laqghet it-talba tal-Perit Tekniku Grech billi tali sgass kellu jkun a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat in-nota tal-atturi ntavolata nhar is-6 ta' Lulju, 2021 fejn infurmaw lill-Qorti li huma ser ikomplu bil-kawza kontra tal-intimat u f'ismu skont dak ikkontemplat fl-Artikolu 810B tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta liema nota giet notifikata lill-Avukat tal-Istat;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat nhar is-26 ta' Awwissu, 2021 a fol. 107 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Novembru, 2021 Dr William Cuschieri prezenta u qara nota ta' cessjoni a fol. 122 tal-process limitatament fil-konfront tal-intimat Joseph Zammit li gie nieqes u dan billi r-rikorrenti nghataw ic-cwievet tal-fond in kwistjoni minghand Theresa Zammit, mart l-intimat Joseph Zammit;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Marzu, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

**<u>Fatti fil-qosor:</u>**

Illi r-rikorrenti Francis Sciberras et fl-atti ressqu numru ta' dikjarazzjonijiet *causa mortis* li permezz taghhom jittentaw juru li huma l-proprjetarji tal-fond ossia flat imsemmi Saint Joseph

internament immarkat bin-numru 1 formanti parti minn blokk bin-numru 72, Saviour Flats, fi Triq San Bernard, Marsa.

Illi mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li gew pprezentati fl-atti a fol. 5 et seq tal-process il-Qorti setghet tinnota li r-rikorrenti lkoll gabu l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna minn wirt jew tal-mara/genitur jew ziju.

Ghalkemm fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* m'hemmx indikat originarjament lil min kien jappartjeni l-fond mertu tal-kawza odjerna l-Qorti mill-atti jidher li dan kien ta' Joseph Sciberras u Emanuela nee' Dimech li da parti taghhom kienu hallew lill-uliedhom Elena sive Helen Sciberras li giet nieqsa fl-1 ta' April, 2010, Antonio Sciberras li gie nieqes fl-14 ta' Lulju, 2010 u Giuseppe Sciberras li gie nieqes fl-10 ta' Jannar, 2011. Oltre dan il-Qorti ma setghetx tidhol f'aktar dettal fl-gherq tat-titolu tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Li setghet tinnota zgur huwa li Giuseppe Sciberras ma jirrizultax li kellu l-kwota ta' terz (1/3) pero' fid-dikjarazzjoni *causa mortis* gie ndikat li ghandu tlieta minn tmienja (3/8). Il-Qorti ghandha d-dubji taghha dwar din il-kwota u dan minhabba nuqqas ta' informazzjoni.

Jirrizulta li l-intimat Joseph Zammit qabel is-sena 1995 kien kera l-fond appartenenti lir-rikorrenti Francis sive Frankie Sciberras et u baqgha jghix hemm sa meta miet fl-2020 ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' rilokazzjoni. Jigi nnutat li fl-atti ssir referenza kostanti ghas-sena 1995 u jkun biss f'zewg okkazzjonijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet, kif ukoll fil-verbal tal-11 ta' Frar, 2021 meta saret it-talba sabiex isir rapport minn Perit Tekniku li ssir referenza ghas-sena 1981. Fiz-zewg

kazijiet ma jigix indikat li kien fis-sena 1981 li l-fond inghata lill-intimat b'titolu ta' kera.

Ir-rikorrenti Francis sive Frankie Sciberras et nhar is-7 ta' Settembru, 2020 intavolaw il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talbu li jigi dikjarat u deciz li l-fatti kif esposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod partikolari l-Artikolu 3 tal-istess u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom ai termini tal-istess artikolu gja ndikati. Finalment talbu li l-Qorti tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali billi (a) tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Joseph Zammit m'ghadux jista' jibqa' jibbaza l-okkupazzjoni tieghu tal-fond in kwistjoni fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu din il-ligi hija nkonsistenti mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (b) tordna l-izgumbrament tal-intimat Joseph Zammit u (c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu danni materjali nkluz dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mhallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna l-hlas tal-istess kumpens u danni sofferti lill-intimati jew min minnhom.

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

Illi permezz ta' digriet tal-11 ta' Frar, 2021 a fol. 95 tal-process il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq

il-fond mertu tal-kawza odjerna konsistenti fi Flat bl-isem ta' Saint Joseph internament immarkat bin-numru 1 formanti parti minn blokk bin-numru 72, Saviour Flats fi Triq San Bernard, Marsa sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1981 u kull hames snin sas-sena 2020.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar is-26 ta' Awwissu, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-7 ta' Settembru, 2021 u jinsab esebit a fol. 107 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel numru ta' kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' konsistenti fi Flat bl-isem ta' Saint Joseph internament immarkat bin-numru 1 formanti parti minn blokk bin-numru 72, Saviour Flats fi Triq San Bernard, Marsa flimkien mal-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ghas-sena 2020, fis-suq liberu dan jammonta ghas-somma ta' mija u hamsin elf Euro (€150,000). Ikompli li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1981 u kull sena sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

| **Sena** | **Valur fis-Suq** | **Yield** | **Valur Lokatizju (annwali)** |
|---|---|---|---|
| 1981 | €14,000 | 2.00% | €280 |
| 1986 | €14,000 | 2.00% | €280 |
| 1991 | €20,000 | 2.00% | €400 |
| 1996 | €35,000 | 2.00% | €700 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2001 | €48,000 | 2.00% | €960 |
| 2006 | €82,500 | 2.00% | €1,650 |
| 2011 | €80,000 | 2.75% | €2,200 |
| 2016 | €105,000 | 3.00% | €3,150 |
| 2020 | €150,000 | 3.00% | €4,500 |

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 stabilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat ma ressaqx domandi in eskussjoni, kif ukoll lanqas ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

**L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – Prova tat-titolu fuq il-fond u prova cara tal-kera:**

Prova tat-titolu fuq il-fond:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

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

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

> '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 mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 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-rikorrenti ressqu prova meqjusa sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza.

<u>Prova cara tal-kera:</u>

Illi m'hemmx dubju dwar l-ezistenza tal-kirja billi fil-mori tal-kawza rrizulta li r-rikorrenti nghataw ic-cwievet tal-fond mertu

tal-kawza odjerna tant li l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-intimat Joseph Zammit.

L-ezistenza tal-kirja hija wkoll konfermata billi din giet indikata fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* kollha. In fatti fl-imsemmija dikjarazzjonijiet il-proprjeta' dejjem giet deskritta li hija suggetta ghal kirja. Fid-dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri a fol. 5 et seq tal-process il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

> '(12) Flat msemmi 'Saint Joseph' internament markat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk bin-numru tnejn u sebghin (72) jismu 'Saviour Flats', fi Triq San Bernard, l-Marsa, mikri lil Joseph Zammit ghal-wiehed u tmenin ewro u tlieta u hamsin centezmi (Ewr81.53) fis-sena, tal-valur dan is-sehem indiviz ta' tlett elef u disa' mitt ewro (Ewo 3,900);'

Illi fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti m'ghandiex ghaliex tiddubita mill-istess kirja u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad *in toto* din l-eccezzjoni.

**<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – l-antekawza tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali:</u>**

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-kirja dahlet fis-sehh wara l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-antekawza tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien allura ghandu jipprevali l-principju tal-*pacta sunt servanda*.

Illi fir-rigward din l-eccezzjoni fid-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-30 ta' Gunju, 2020 fl-ismijiet **Simone Galea et -vs- L-Avukat Generali et** inghad illi:

> 'L-intimati jaghmlu l-argument illi r-rikorrenti dahlu fid-drittijiet u l-obbligi tal-aventi causa taghhom u ghalhekk iridu joqghodu ghad-decizjonijiet li kienu ttiehdu mill-predecessuri taghhom fit-titolu. Dawn kien ghamlu lokazzjoni li kienet regolata bil-Kap 69. Ghalhekk ivinci l-principju : *pacta sunt servanda*.
>
> Lil hinn mir-raguni li wasslet ghall-kirja bosta snin ilu favur l-intimati Vella jibqa` l-fatt illi jekk dak iz-zmien is-sid ried jiehu xi gwadann mill-proprjeta` tieghu ma kellux triq ohra hlief illi jottempra ruhu mal-ligijiet vigenti. Zgur illi fl-1972 ma kienx previst mill-antekawza tar-rikorrenti li kien sejjer ikun hemm bdil tant qawwi `l fuq fis-suq tal-kera li gab mieghu bidla fil-ligijiet anke minhabba l-influwenza markata tad-decizjonijiet tal-Qorti ta` Strasbourg.
>
> Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x`kienu c-cirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diga` fis-sehh il-Kap 69, b`daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta` dik il-ligi fir-realtajiet tas-socjeta` nostrana, il-qaghda taghhom bhala sidien kienet ben tutelata.
>
> Fil-kaz tar-rikorrenti, l-accettazzjoni da parti taghhom tal-kirja m`ghandhiex tiftiehem jew addirittura teskludi vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.
>
> L-istat ta` nuqqas ta` ghazla kienet realta` tangibbli fil-pajjiz

taghna li thalla jippersisti mill-Istat sa zminijiet ricenti.

L-isvolta lejn l-ahjar giet unikament minhabba s-sentenzi tal-ECHR u tal-Qorti Kostituzzjonali taghna.

Hemm kien dikjarat *senza se e senza ma* li bl-applikazzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera sehh ksur tal-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-decizjoni tal-ECtHR fil-kaz ta` **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (op. cit.) kien rimarkat illi :-

"*at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ...*" *(para 50).'*

Illi l-Qorti tqis li dak li nghad fid-decizjoni kkwotata japplika wkoll ghal kaz odjern. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

**<u>It-tielet eccezzjoni u r-raba' eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:</u>**

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li in kwantu l-azzjoni hija bbazata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni t-talbiet rikorrent huma rrecivibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 ghaldaqstant din il-Ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Imbaghad fir-raba' eccezzjoni jeccepixxi in linea preliminari in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta'.

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

'(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi

(a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Gjaladarba gie deciz l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre fir-raba' eccezzjoni.

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

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

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

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** 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 presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

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

Illi 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:

---

[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).

> ‘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 gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita’ mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta’ hamsa u tletin tal-munita l-antika (Lm35) ekwivalenti ghal wiehed u tmenin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€81.53) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe’ dak ta’ erbgha mitt Ewro (€400). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020

kien dak ta' erba 'telef u hames mitt Euro (€4,500) 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.[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

---

[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).

> rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li 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 din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**Rimedji:**

**Talba ghall-zgumbrament:**

Illi kif jirrizulta mill-atti l-intimat Joseph Zammit gie nieqes u l-fond gie ritornat lir-rikorrenti Francis sive Frankie Sciberras et. Infatti permezz ta' nota ntavolata fis-16 ta' Novembru, 2021 a fol. 122 et seq tal-process ir-rikorrenti Francis Sciberras et cedew l-atti ta' din il-kawza in kwantu b'xi mod din tista tilqot l-interessi tal-mejjet Joseph Zammit jew is-successuri tieghu u ddikjaraw li fid-9 ta' Settembru, 2021 huma nghataw ic-cwievet tal-fond mertu tal-kawza odjerna minghand il-mara tieghu Thereza Zammit flimkien mal-pussess battal tal-istess. Ghaldaqstant gjaladarba r-rikorrenti llum il-gurnata jinsabu fil-pussess tal-fond in kwistjoni l-parti tat-talba relatat mal-izgumbrament giet sorvolata.

**Kumpens:**

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sbatax il-eccezzjoni (17) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-

rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari 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 l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu 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-inkwilin Zammit kien ilu jgawdi l-fond minn qabel is-sena 1995 u kien ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata li gie nieqes fil-mori tal-kawza fis-sena 2020.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1995 u mhux qabel billi r-rikorrenti naqsu milli jindikaw bi precizjoni meta bdiet l-imsemmija kera u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' sebgha u tletin elf u erbgha mitt Ewro (€37,400). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li huma kienu jircievu l-ammont ta' €81.53 fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' hamsa u tletin lira tal-munita l-antika (Lm35). Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' elfejn disgha mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€2,986.95). Jigi rilevat li l-Qorti applikat l-awmenti necessarji hekk kif introdotti fil-ligi tul is-snin.

€ 37,400 - €2,986.95 = € 34,413.05

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 ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 34,413.05 – 35%= € 22,368.48 – 20% = € 17,894.78

**Ammont ta' kumpens dovut**: sbatax il-elf tmien mija erbgha u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€ 17,894.78).

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.

**Decizjoni:**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

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

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

3. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittjiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta′ l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta′ l-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghal każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti fl-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Tilqa′ limitatament it-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas id-danni materjali inklużi dawk rapprezentanti kumpens fl-ammont ta′ ghoxrin elf tmien mija erbgha u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€20,894.78) u tikkundanna lill-istess intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens u danni sofferti mill-esponenti u tiddikjara sorvolata l-parti relatata mal-izgumbrament.

Bl-ispejjez kollha, ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

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

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**24 ta' Novembru, 2022**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**24 ta' Novembru, 2022**