QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 188/2021 JVC

Philip Agius (K.I. 031667 M) u Madeleine Agius Carbonaro (K.I. 416675M) ghal-kull interess li jista jkollha

vs

Avukat tal-Istat;

Brian Debono (K.I 125450 M) u Carmen Debono (K.I 721449M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Philip Agius et talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 10, Flat 4, Triq San Albert, Il-Gzira, li r-rikorrenti akkwista mill-wirt tal-mejjet nannuh Philip Agius li miet fl-22 ta' Novembru 1974, u skont kuntratt ta' divizjoni tal-19 ta' Jannar fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A" l-fond gie assenjat lilu.

2. Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni rigwardanti l-wirt ta' Philip Agius, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Brian Debono, ghal dawn l-ahhar cirka hamsin (50) sena, u dan bil-kera miżera ta' Lm 105 fis-sena, u fil-2014 zdiedet ghal €260.86 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, u illum bil-kera ta' €272.16c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, ai termini tal-Att X tal-2009.

5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Brian Debono qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €272.16c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati

ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Brian Debono bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

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

12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

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

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

15. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet

li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

17. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza <u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>

18. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond

u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

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

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Brian Debono (K.I 125450 M) ghall-fond 10, Flat 4, Triq San Albert, Il-Gzira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni

ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** tal-fond bl-indirizz ta' 10, Flat 4, Triq San Albert, Il-Gżira. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw **id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu 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 mir-rikors promotur u d-dokumenti annessi miegħu jidher li r-rikorrent Philip Agius wiret l-propjeta' in kwistjoni u b'hekk ir-rikorrenti Madeleine Agius Carbonaro għandha tindika x'inhu l-interess ġuridiku tagħha f'din il-kawża;

3. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti **ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li bejn it-22 ta' Novembru 1974 u d-19 ta' Jannar 1985, ir-rikorrent Philip Agius kien biss konproprjetarju tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-oħra tal-mejta konjuġi Agius, liem fond, flimkien ma' assi ereditarji oħra, kien qed jiġi amministrat minn ħuh Raymond Agius f'isem l-aħwa eredi kollha tal-mejta konjuġi Agius għaliex ir-rikorrent Philip Agius kien għadu ma għalaqx tmintax-il sena. Għalhekk, għal perjodu ta' bejn it-22 ta' Novembru 1974 u d-19 ta' Jannar 1985, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perjodu;

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

5. 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**, "**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)…";

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

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom,

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;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu 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-rikorrenti 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-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu 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 attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

11. 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, il-Qorti Ewropea u Qorti Maltija ta' sede Kostituzzjonali setgħu waslu 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]

12. Illi l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ċara ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-qraba tal-inkwilini Debono jistgħu jkollhom jedd li jirtu l-kirja;

13. 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;

14. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li mir-rikors promotur jidher li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti

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

Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq alternattivi li wieħed setgħa jagħżel dak iż-żmien, bħal ibiegħ il-fond;

15. Ill in oltre, fir-rigward tar-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur tal-kawża odjerna, u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat. Infatti, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013, ingħad is-segwenti:

"Il-principju hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f'hemm ma jkunx jista' jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit in mora.";

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-rikorrenti, 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-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta tal-intimati Brian u Carmen konjugi Debono li taqra kif isegwi:

1. 'Fl-ewwel lok, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistghu ikunu responsabbli ghal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-legizlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji moghtija ma ghandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe decizjoni li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti, jehtieg dejjem tassigura illi jittiehed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tal-esponenti ghal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinzamm il-proporzjon necessarju illi jiehu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali decizjoni tista' ggib fil-konfront taghhom;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti jirriservaw li jgibu eccezzjonijiet ulterjuri, kemm il-darba tidhol dik il-ligi li sejra temenda l-artikoli fil-ligi mertu ta' din il-kawża.'

Rat l-affidavits, kuntratt, certifikat ta' non-dekontroll, estratt mir-registru pubbliku, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2021 Dr Edward Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 10, Flat 4 fi Triq San Albert, Gzira mis-sena 1975 u l-10 snin sussegwenti u kull 5 snin mis-sena 1985 sallum u rat li Dr Yana Bonello oggezzjonat li l-valur lokatizzju jinghata mis-sena 1975 ghar-raguni li l-konvenzjoni giet addottata fil-Ligi Maltija fis-sena 1987, rat li Dr Edward Debono sostna li hu indika s-sena 1975 ghar-raguni li l-Konvenzjoni Ewropea giet iffirmata mill-Gvern ta' Malta fl-1 ta' Jannar, 1965 u li fis-sena 1987 dahlet in vigore is-single petition, u rat li l-Qorti ddekretat li f'dak l-istadju r-relazzjoni ghandha tibda mis-sena 1975 izda rriservat li tipprovdi dwar l-ispejjez finalment tar-rapport mad-decizjoni finali u ghal din il-fini nnominat lil-Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar li gie pprezentat nhar it-12 ta' Lulju, 2021 u mahluf nhar l-14 ta' Ottubru, 2021 a fol. 43 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 58 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Mario Cassar ghad-domandi tal-Avukat tal-Istat a fol. 64 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 26 ta' April, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw sottomissjonijiet f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

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

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi l-fond 10, Flat 4 fi Triq San Albert, Gzira kien originarjament jappartjeni lil Philip Agius – in-nannu tar-rikorrent li gie nieqes fit-22 ta' Novembru, 1974. Jirrizulta li l-imsemmi Philip Agius flimkien ma' martu Helen Agius kienu rregolaw il-wirt u successjoni taghhom permezz ta' testment *unica charta* tat-18 ta' Jannar, 1973 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza fejn permezz tieghu kienu istitwew u nnominaw bhala eredi universali taghhom lill-hames (5) neputijiet, tfal tal-mejjet binhom Wilfred Agius, wiehed minnhom ir-rikorrent Philip Agius.

   Ir-rikorrent Philip Agius jiddikjara li l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxa Interni madanakollu fl-atti ma pprezentax kopja tal-imsemmija denunzja ghaliex skont hu peress li ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu mhux necessarju li tingieb kopja tad-denunzja relattiva.

   Illi b'kuntratt tad-19 ta' Jannar, 1985 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza kienet saret id-divizjoni tal-immobbli kollha appartenenti lill-imsemmi Philip u martu Helen Agius fejn l-immobbli mertu tal-kawza odjerna kien gie assenjat lir-rikorrent Philip Agius (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 9 et seq tal-process). Il-fond in kwistjoni kien gie deskritt bil-mod segwenti:

   > '9. L-appartament numru erbgha (4) formanti parti minn korp ta' appartamenti, bla numru jismu 'Block

One (I) New Brighton Buildings' Saint Albert Street, Gzira, liema korp hu konfinat mit-Tramuntana ma' beni tal-kondividendi, minn Nofsinhar ma' Rudolphe Junction u mill-Punent ma' beni tal-kondividendi, tal-valur ta' tlett elef u disa' mitt lira Maltin. LM 3900'.

2. Illi l-fond kien inkera lill-intimat Brian Debono fis-sebghinijiet u dan bil-kera ta' Lm 105 fis-sena. Sussegwentement ir-rata ta' kera kienet zdiedet bl-awmenti ai termini tal-Ligi u llum il-gurnata r-rikorrenti jghid li jircievi l-ammont ta' €272.16 fis-sena. L-intimat Brian flimkien ma' martu Carmen Debono ghadhom jokkupaw l-fond sa llum b'titolu ta' kera.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed jilmentaw li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Debono u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Talbu wkoll li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Ligi u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:

Illi permezz ta' digriet tas-16 ta' Gunju, 2021 a fol. 39 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 10, Flat 4 fi Triq San Albert, Gzira mis-sena 1975 u l-10 snin sussegwenti u kull 5 snin mis-sena 1985 sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar it-12 ta' Lulju, 2021 u mahluf nhar l-14 ta' Ottubru, 2021 (fol. 43 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank dan jammonta ghas-somma ta' mija u tnejn u sittin elf Euro (€162,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lil inkwilini, l-kobor tal-fond u l-lok. Dwar il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1975 sas-sena 2020 jirraporta l-valuri ndikati a fol. 50 tal-process b'dana li jasal ghal total ta' valur lokatizzju ghall-perjodu in kwistjoni fis-somma ta' €77,771.

Il-Qorti rat ukoll id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Cassar (fol. 58) u r-risposti tal-istess Perit Tekniku Mario Cassar (fol. 64) lill-intimat Avukat tal-Istat f'liema risposti l-Perit Cassar zamm ferm mal-konkluzjonijiet tieghu. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova rigward (i) it-titolu li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna, (ii) tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawza odjerna, (iii) ghandhom ukoll jindikaw d-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja, u, (iv) jgibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

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

Illi 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 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

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

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta'

> titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrent Philip Agius 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. Ma jirrizultax li r-rikorrenti l-ohra Madeleine Agius Carbonaro b'xi mod ghandha xi relazzjoni mal-proprjeta' in kwistjoni. 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 konfermat mill-intimat Brian Debono fix-xiehda tieghu moghtija fis-seduta tas-27 ta' Jannar, 2022 a fol. 55 et seq tal-process.

Illi gialadarba l-kirja giet ukoll konfermata mill-intimat, l-Qorti m'ghandiex ghaliex tiddubita l-istess kirja aktar u aktar ikkunsidrat li meta l-Perit Tekniku Mario Cassar mar access fuq il-post sab lill-intimat Brian Debono.

Illi dwar id-data preciza tal-kirja mill-atti jirrizulta biss li din saret fis-sebghinijiet u m'hemmx data preciza. Ir-rikorrenti Philip Agius fl-affidavit tieghu (fol. 7) jghid li:

'*Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Brian Debono, ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena …*'.

Il-Qorti ma tqisx li effettivament id-data preciza tal-kirja ser taghmel xi differenza ghal finijiet tal-kawza odjerna ikkunsidrat li huwa car li din saret qabel l-1995 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-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jsostni li la r-rikorrenti u lanqas l-inkwilini Debono ma gabu prova li taccerta li l-kirja hi verament wahda regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' ma ngabux provi mir-rikorrenti sabiex jintwera li l-kirja bdiet qabel is-sena 1995 u li ma kienx hemm enfitewsi temporanja li skadiet. Anzi jsostni li interessanti huwa l-fatt li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jishqu li l-kirja ila in vigore ghal 45 sena u li qabilha kien hemm enfitewsi temporanja li skadiet fl-1981.

Illi l-Qorti rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti minn fejn jirrizulta li huwa minnu li saret referenza ghal koncessjoni enfitewtika temporanja u ghas-sena 1981, madanakollu l-Qorti temmen li din ir-referenza saret unikament bi zvista. Dan ghaliex fl-atti mkien ma saret referenza ghal koncessjoni enfitewtika jew ghas-sena 1981 u r-rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 7 et seq tal-process jaghmilha cara li l-kwistjoni hija dwar kirja u mhux enfitewsi temporanja. Jghid:

> '**4.** Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Brian Debono, ghal dawn l-ahhar cirka hamsin (50) sena, u dan bil-kera mizera ta' Lm105 fis-sena, u fil-2004 zdiedet ghal € 260.86

fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, u illum bil-kera ta' €272.16c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur, ai termini tal-Att X tal-2009.

5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Brian Debono qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €272.16c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.'

Illi kif jirrizulta l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sebghin 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 temmen li jekk verament kien hemm l-ezistenza ta' enfitewsi temporanja ma kien hemm xejn xi jzomm lir-rikorrenti milli jiddikjara dan u jaghmel il-kawza fis-sens li d-drittijiet fundamentali tieghu qeghdin jigu miksura ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Di piu' l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Philip Agius fl-atti prezenta certifikat ta' non-dekontroll tal-fond mertu tal-kawza odjerna mahrug mill-Identity Malta (fol. 23). Kien ikun ahjar li kienu r-rikorrenti ressaq provi ulterjuri sabiex jissustanzja l-kirja fuq il-fond proprjeta' tieghu madanakollu l-fatt li l-kirja giet konfermata bil-gurament tar-rikorrenti m'ghandiex tigi skartata. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni – x'interess guridiku ghandha Madeleine Agius Carbonaro:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li mir-rikors promotur u mid-dokumenti jidher li r-rikorrenti Philip Agius wiret l-proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk Madeleine Agius Carbonaro ghandha tindika x'inhu l-interess guridiku taghha f'din il-kawza.

Illi fl-atti mkien ma gie ndikat ir-relazzjoni ta' Madeleine Agius Carbonaro mar-rikorrent ghalkemm il-Qorti tista tippressupponi li l-imsemmija Madeleine Agius Carbonaro hija mart ir-rikorrent u dan minhabba l-uzu komuni tal-kunjom 'Agius'. Illi mill-atti jirrizulta li l-fond huwa proprjeta' parafernali tar-rikorrenti Philip Agius billi nghata lilu b'wirt min-nanniet tieghu konjugi Agius. Ghalhekk jista jinghad li l-imsemmija Madeline Agius Carbonaro giet inkluza fil-kawza inutilment ghajr ghal fatt li probabilment hija mart ir-rikorrent. Il-Qorti ma tarax li din il-haga ghandha ggib in-nullita' tal-kawza stante li huwa car li l-imsemmija Madeline Agius Carbonaro giet istitwita biss 'ghal-kull interess li jista jkollha'. Ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>**It-tielet 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-rikorrenti 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-rikorrenti bejn l-perijodu tat-22 ta' Novembru, 1974 u d-19 ta' Jannar, 1985 kien biss komproprjetarju tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-ohra tal-mejta konjugi Agius liema fond, flimkien ma mmobbli ohra kienu qed jigu amministrati minn Raymond Agius f'isem l-ahwa eredi kollha tal-mejta konjugi Agius.

Illi mill-atti jirrizulta li mill-1974 sas-sena 1985 ir-rikorrent kien komproprjetarju tal-fond mertu tal-kawza odjerna flimkien ma' hutu. Kien biss fis-sena 1985 li huwa sar proprjetarju assolut tal-fond billi gie assenjat lilu permezz tal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar, 1985 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (fol. 9). Illi l-Qorti tqis li r-rikorrenti nghata l-possibilita' li jipprocedi b'petizzjoni mis-sena 1987 ghalhekk irrispettivament minn meta sar proprjetarju tal-fond ghal finijiet ta' kumpens u danni l-Qorti ser tikkunsidra l-perjodu mis-sena 1987 u mhux qabel billi dik hija s-sena li r-rikorrenti nghata r-rimedju li jipprocedi b'petizzjoni. Huwa fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad li l-Qorti ser tiddisponi minn din l-eccezzjoni.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 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 ta' Malta. Fis-sitt eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz tal-proprjeta' jew obbligatorju, persuna trid tigi spussessata jew svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'.

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li ghalkemm ir-rikorrenti fit-talbiet ma jaghmlux referenza specifika ghal Artikolu 37 ghajr bl-uzu tal-kelma 'inter alia', fil-premessi jaccennaw u jilmentaw li d-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gie lez. L-intimat Avukat tal-Istat ukoll ressaq zewg eccezzjonijiet fil-punti hamsa (5) u sitta (6) u ghalhekk

l-Qorti tqis li huwa opportun li titratta dawn iz-zewg eccezzjonijiet gjaladarba saret referenza ghal Artikolu 37.

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-intimat jargumenta 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 din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar is-sitt eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din l-eccezzjoni allura hija sorvolata.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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.[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 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:

---

[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).

‘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 stabbilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Mario Cassar 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 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta’ mija u hames liri tal-munita l-antika (Lm 105) ekwivalenti ghas-somma ta’ mitejn erbgha u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€244.58) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe’ dak ta’ tmien mija u

sebgha u hamsin Ewro (€857). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hamest elef sitt mija u sebghin Ewro (€5,670) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sittin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€260.86) 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

[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).

> 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-rikorrent effettivament certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att

XXIV tal-2021 garrab ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

Illi mbaghad da parte tal-intimat Avukat tal-Istat fis-sittax il-eccezzjoni jeccepixxi li *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma 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 mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn irrizulta li r-rikorrent tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

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 **<u>Cauchi v. Malta</u>**.

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

---

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Debono ilhom igawdu l-fond cirka hamsin (50) sena. Jirrizulta wkoll li l-intimati Debono ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrent Philip Agius sar komproprjetarju tal-fond mal-mewt ta' nannuh Philip Agius li kien istitwieh bhala werriet universali tieghu flimkien ma' hutu permezz ta' testment *unica charta* tat-18 ta' Jannar, 1973 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

Illi l-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in

konsiderazzjoni mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti nghata l-possibilita' li jaghmel petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2020.

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati f'din id-decizjoni u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2020, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' tnejn u sebghin elf hames mija tmienja u sittin Ewro (€72,568). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Debono kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' mija u hames liri (Lm 105) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn erbgha u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€244.58) u sussegwentement bl-awmenti bdew ihallsu mitejn u sittin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€260.86) u llum ihallsu mitejn tnejn u sebghin Ewro u sittax il-centezmu (€272.16). Il-kera percepita mis-sena 1987 sas-sena 2020 ikkalkolata fil-kwoti appena spjegati fis-somma ta' tmien 'telef erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€8,429.68).

€72,568 - €8,429.68= € 64,138.32

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma 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:

€ 64,138.32 – 35%= € 41,689.91– 20% = € 33,351.93

<u>Ammont ta' kumpens</u>: tlieta u tletin elf tlett mija wiehed u hamsin

Ewro u tlieta u disghin centezmu (€33,351.93).

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. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoi kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erba't elef u hames mitt Euro (€4,500) huwa wiehed idonju u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli;

2. Tiddikjara s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

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

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Brian Debono (K.I 125450 M) ghall-fond 10, Flat 4, Triq San Albert, il-Gzira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' seba' u tletin elf, tmien mija u wiehed u hamsin Euro u tlieta u disghin centezmu (€37,851.93).

7. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati fit-tielet talba ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni.

Bl-ispejjez tal-Perit Tekniku nominat ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat, il-bqija tal-ispejjez nkluz dawk tal-intimati Debono jigu sopportati lkoll mill-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.
26 ta' Jannar, 2023

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Jannar, 2023