QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu 2023

Kawza Numru: 5
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 1/2021 JVC

Victor Valentino (ID590837M) u martu Michelina sive Lina Valentino (ID 578542M)

vs

(i) Avukat ta' l-Istat
(ii) Anthony Zammit (ID 212152M)
(iii) Mary Zammit (ID 579056M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Victor u Michelina sive Lina konjugi Valentino talbu kif isegwi:

1. ‘**ILLI** l-esponenti huma sidien tal-fond 21 gia 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir Kalkara.

2. **ILLI** l-intimati konjugi Zammit jiddetjenu l-fond imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-hlas ta' kera ta' mitejn u ghaxar Euro (€210) fis-sena u dana skond id-dispost ta' artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi cedoli Dok A u Dok B.

3. **ILLI** l-fuq imsemmija kijra hija protetta skond id-dispost tal-Kap 69 u l-kera toghla biss skond dak provdut fl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kull tlett (3) snin skond l-indici ta' l-inflazzjoni b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun żdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

4. **ILLI** l-protessjoni li jgawdu l-intimati konjugi Zammit qua inkwilini hija kawżi assoluta fis-sens li tcahhad lill-esponenti milli jiehdu pussess lura tal-propjeta' taghhom peress li huma kostretti, bit-thaddim tal-legislazzjoni fuq elenkata jibghu jaccettew tigdid tal-kirja b' mod perpetwu b' kera miżjuda biss minimament.

5. **ILLI** l-kera percepita mill-esponenti hija irriżorja u ferm anqas minn dak li kellhom jircievu li kieku l-fond de quo kellu jinkera fis-suq miftuh. Dana nonostante l-emendi introdotti bl-Att X ta' l-2009.

6. **ILLI** l-protezzjoni moghtija lill-intimati konjugi Zammit bit-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-ligi fuq elenkati qed tohloq żbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' l-esponenti qua sidien u ta' l-intimati konjugi Zammit qua inkwilini. Dan iżbilanc qed jilledi d-drittijiet fondament ta' l-esponenti kif sanciti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzjoni ta' Malta.

7. **ILLI** l-intervent legislattiv qed iwassal biex l-esponenti:

(i) ikunu mcahhda mid-dgwadija tal-proprjetà taghhom ghal żmien indefinit;

(ii) isofru tnaqqis sostanzjali ta' l-introjtu qua sidien li jistghu jippercepixxu mill-kirja tal-proprjetà, de quo kieku din kellha tinkera fis-suq miftuh,

(iii) ikollhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedji limitatissimi u mhux effettivi ghar-ripreża tal-fond imsemmi, li jammontaw ghal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif sanciti fl-artikolu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-artikolu 14 ta' l-istess konvenzjoni, kif ukoll l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. **ILLI** dan il-pregudizzju l-esponenti sofrewh wahedhom minghajr ebda tip ta' ghajnuna jew intervent mill-istat.

GHALDAQSTANT jghidu l-intimati jew min minnhom ghaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni bżonjuża u necessarja:

1. **TIDDIKJARA** illi fil-konfront ta' l-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta'Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Zammit tal-fond 21 gia 62A Triq il-Gir Kalkara ghal żmien indefinit, b' kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jigi percepit fis-suq miftuh.

2. **TIDDIKJARA** li kawża ta' dan qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti kif sanciti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

3. **TIDDIKJARA** li l-esponenti qed isofru u sofrew id-danni peress li ma giex ikkreat bilanc bejn id-drittijiet ta' l-esponenti qua sid u dawk tal-inkwilini, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. **TILLIKWIDA** d-danni sofferti mill-essponenti u tikkundna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess.

5. **TORDNA** l-iżgombrament ta' l-intimati konjugi Zammit mill-fond 21 gia 62A Triq il-Gir Kalkara u dana fi żmien qasir u perentorju li ghandu jigi fissat minn din l-Onorabbli

Qorti jew fin-nuqqas tiddikjara li l-istess intimati konjugi Zammit ma jistghux jibgghu jistriehu fuq dana t-titolu.

6. **TAGHTI** kull rimedju iehor xieraq u opportun fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjes tal-presenti u ta' l-ittra ufficjali li ggib ir-referenza 2564/20.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Anthony u Mary Zammit li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, il-kirja hija wahda gusta u ma jezistux l-estremi stipulati fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw il-valur tal-fond fis-suq mid-data tal-allegat ksur sad-data tal-prezentata tar-rikors ghab-bazi tan-natura tal- fond illum u fuq l-uzu tal-fond illum u mhux abbazi ta' spekulazzjoni fuq il-fond jew l-uzu tieghu.

3. Illi kwalunkwe kera li tista' tigi stabbilita ghandha tkun wahda li tiehu effett b' mod gradwali.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent illum jircievi kera ghal fond mertu ta' dawn il- proceduri li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi "fair rent" u ghalhekk ma jistghux isostnu li qieghdin jigu lezi xi drittijiet tieghu kif vantat minnu fir-rikors promotur.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti m' humiex il-legittimi kontradittturi tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex

certament ma jistax jigi ddikjarat li huma b' xi mod qieghdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'ghandhom ebda poter legislattiv u certament m'hemm l-ebda ness bejn il- ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-agir taghhom.

6. Illi din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-esponenti.

7. Illi finalment u assolutament minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponenti minn issa jirriservu l-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'kaz illi huma jigu b'xi mod spussessati u/jew zgumbrati mill-fond oggett ta' dawn il-proceduri u kif ukoll jirrizervaw il- jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond ghad-danni.

8. Illi l- intimati m'ghandhomx jinkombu l- ispejjez ta' dawn il-proceduri.

9. Salv' eccezzjonijiet ohra.

10. Bl-ispejjez.'.

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

1. 'Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, u cioe', 21 gia 62A fi Triq il-Gir, Kalkara;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jgibu prova tal-ftehim tal-kirja li

huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawża. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta)** u ghall-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**;

3. Illi fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan ghaliex il-**Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi ligi maghula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*";

   F'kull każ, l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwsit ta' proprjeta, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

   Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-

interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi ragonevoli - li żgur mhux il-każ;

Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jżommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

6. Illi ghalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha;

7. Illi f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghu qatt jigu kkumpensati u/jew mhallsa xi danni ghall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li jircievu l-kera;

8. Barra minn hekk, fir-rigward tat-tielet talba, jigi eccepit li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-

artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan ghaliex tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-ligi Maltija;

9. Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jigi eccepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonijiet u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie leż id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

10. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

11. F'kull każ u fir-rigward tal-hames talba, minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza taghna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Zammit. Konsegwentement, din it-talba ghandha tigi michuda wkoll.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Ghaldaqstant fid-dawl ta dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom.'.

Rat ir-rikors tal-intimat Avukat tal-Istat intavolat nhar it-22 ta' Gunju, 2021 a fol. 91 et seq tal-process fejn permezz tieghu talab lill-Qorti tawtorizzah iressaq eccezzjonijiet ulterjuri u dan taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi, rat ir-risposta tar-rikorrenti ntavolata nhar it-28 ta' Lulju, 2021 u rat ir-risposta tal-intimati ntavolata nhar l-10 ta' Awwissu, 2021 u d-digriet tal-Qorti datat 26 ta' Awwissu, 2021 fejn il-Qorti laqghet it-talba u mponiet terminu ta' 20 gurnata ghall-prezentata tar-risposta ulterjuri.

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

'1. Illi bid-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-

> post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jigi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qieghed jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.'.

Rat l-affidavits, cedoli ta' depositu, kuntratti, rapport, kopji ta' ricevuti tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 (fol. 14) Dr Patrick Valentino ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur tal-fond 21, gja 62A, bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara mis-sena 1969 u kull hames snin sallum, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Stephanie Cassar li giet awtorizzata zzomm access izda mhux li tisma l-provi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar esebit fl-atti nhar is-27 ta' Mejju, 2021 u mahluf nhar is-26 ta' Lulju, 2021 a fol. 47 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku a fol. 101 et seq tal-process u r-risposti tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar a fol. 102 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Mejju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Victor u martu Michelina sive Lina konjugi Valentino jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 21 gja 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara liema fond kien inghata b'titolu ta' kera minn l-antekawza tar-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino lill-intimati Anthony u martu Mary konjugi Zammit zgur mis-sena 1974;

2. Illi r-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino tispjega li l-proprjeta' giet ghandha mill-wirt u successjoni tal-genituri taghha William u Theresa konjugi Fenech li gew nieqsa fl-10 ta' Frar, 1989 u fil-5 ta' April, 1978 rispettivament. Il-konjugi Fenech mietu bla testment u ghalhekk il-wirt u successjoni taghhom iddevolva *ab intestato*. Sussegwentament permezz ta' kuntratt tat-28 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Bonello (fol. 17) ir-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino giet assenjata l-fond mertu tal-kawza odjerna li gie deskritt bil-mod segwenti:

   'It-Tielet Porzjoni li ser tigi assenjata lil Michelina sive Lina Valentino mart Victor Valentino tikkonsisti fi:

   (a) l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li baqa' mill-perjodu ta' mija u hamsin sena li bdew

jghaddu mill-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u sebgha u sebghin (1977), tal-fond urban cioe' dar ta' abitazzjoni numru tnejn u sittin ittra "A" (62A) fi Triq il-Gir, qabel kienet Triq il-Kapuccini, li taghti ghal Strada Capuccini maghrufa bhala Capuchins Street ukoll, il-Kalkara, bic-cens annwu u temporanju ta' sittax-il lira Maltija u hamsa u hamsin centezmu (Lm16.55.0) ridott amministrattivament ghal sitt liri Maltin (Lm6.00,0), liema fond hu soggett ghal lokazzjoni (kera) lil Anthony Zammit b'kera ta' wiehed u ghoxrin lira Maltija (Lm21) fis-sena. L-utile dominju temporanju ta' dan il-fond ghandu l-valur ta' elfejn, mija u tnejn u tletin lira Maltija u tmienja u tmenin centezmu (Lm2,132.88,0);'.

3. Illi kif gia nghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tar-rikorrenti William Fenech kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimati Anthony u Mary konjugi Zammit u l-intimati ghadhom jghixu hemm sallum dan 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 tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti Victor Valentino et intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu illi jigi dikjarat li fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qed jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Zammit tal-fond bin-numru 21 gja 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara ghal zmien indefinit, b'kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jigi percepit fis-suq miftuh. Talbu wkoll li jigi dikjarat li kawza ta' dan qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti

bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti qed isofru u sofrew danni peress li ma giex ikkreat bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti qua sid u dawk tal-inkwilini ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu ulterjorment li l-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati Zammit mill-fond. Finalment talbu li l-Qorti taghti kull rimedju iehor xieraq u opportun fic-cirkostanzi.

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

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Marzu, 2021 a fol. 14 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Stephanie Cassar sabiex taccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia 21 gja 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara u tirrelata dwar il-valur tal-kera tieghu mis-sena 1969 u kull hames (5) snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie esebit fl-atti nhar is-27 ta' Mejju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Lulju, 2021 u jinsab a fol. 47 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta', spjegazzjoni tal-permessi u fatturi relattivi u sussegwentement tghaddi sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' 21 gja 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku tiddikjara li bhala valur fis-sena 2021 tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-suq liberu minghajr il-potenzjal ta' zvilupp huwa dak ta' mitejn hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).

Filwaqt li ndikat li l-valur tal-fond bil-potenzjal ta' zvilupp jammonta ghal hames mija u ghoxrin elf Ewro (€520,000). Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1969 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur tas-Suq	Valur Lokatizju
1969	€11,588	€406
1970		
1971		
1972		
1973		
1974	€15,412	€539
1975		
1976		
1977		
1978		
1979	€20,498	€717
1980		
1981		
1982		
1983		
1984	€27,264	€954
1985		
1986		
1987		
1988		
1989	€36,262	€1,269
1990		
1991		
1992		
1993		
1994	€48,230	€1,688
1995		
1996		
1997		
1998		
1999	€64,147	€2,245
2000		
2001		
2002		
2003		
2004	€85,318	€2,986
2005		
2006		
2007		
2008		
2009	€113,477	€3,972
2010		
2011		
2012		
2013		
2014	€150,929	€5,283
2015		
2016		
2017		
2018		
2019	€200,741	€7,026
2020		
2021	€225,000	€7,875

Dwar il-valur lokatizzju l-Perit Tekniku spjegat li dan gie kkalkolat kull sena, b'zidiet effettivi kull hames (5) snin, li jirrizultaw minn zidiet fil-valur fis-suq.

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti konjugi Valentino a fol. 101 et seq u r-risposti tal-Perit Tekniku Cassar a

fol. 102 et seq tal-process. Il-Qorti taghmel referenza partikolari ghad-domanda in eskussjoni fejn il-Perit Tekniku giet mistoqsija fil-kunsiderazzjonijiet taghha l-Qorti liema cifra ghandha tqis hux il-€520,000 jew il-€225,000 u rat it-twegiba tal-Perit Tekniku fejn sostniet li l-Qorti ghandha tikkunsidra l-valur lokatizzju kif ikkalkulat fir-rapport u dan b'indikazzjoni ghal valur ta' €225,000. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit – m'humiex il-legittimi kontradditturi:</u>

Illi permezz tal-hames eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Zammit eccepew illi huma m'humiex il-legittimi kontradditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk Konvenzjonali stante li huma qatt ma kellhom u m'ghandhom ebda poter legislattiv u certament m'hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentati mir-rikorrenti u l-agir taghhom.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 21 gja 62A bil-gnien retropost fi Triq il-Gir, Kalkara u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u

Libertajiet Fondamentali, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, kif ukoll, l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

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

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

Illi bhala l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova dwar (i) it-titolu taghhom fuq il-fond 21, gja 62A fi Triq il-Gir, Kalkara, (ii) tal-

ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw, kif ukoll (iii) jgibu prova li din il-kirja hija soggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 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-rikorrenti konjugi Valentino ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta Michelina sive Lina Valentino saret is-sid. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti:**'.

Prova tal-ftehim tal-kirja:

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza tal-ftehim tal-kirja gie kkonfermat mill-intimat Anthony Zammit fl-affidavit tieghu a fol. 67 tal-process li qal illi:

> '1. Nghid illi jiena ili nghix gol-fond 21, Triq il-Gir, Kalkara madwar hamsa u erbghin sena mal-mara tieghi Mary Zammit.
>
> 2. Illi jiena kelli ftehim ma' sid il-propjeta li dak iz-zmien kien missier Michelina Valentino sabiex jiena u marti nhallsu l-kera fuq il-fond in kwistjoni kull sena sabiex nghixu u nirrisjedu hemm. Ahna dejjem trattajna dan il-fond bhala l-unika residenza taghna.'.

Flimkien mal-affidavit tieghu l-intimat ezebixxa wkoll kopja tal-ktieb tal-kera li ma jhallix wisq dubji dwar l-ezistenza tal-kirja.

Ir-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino fl-affidavit taghha a fol. 16 et seq ukoll tikkonferma l-ezistenza tal-ftehim tal-kera bejn l-antekawza taghha u l-intimati fejn tghid illi:

> 'Nghid li jiena dejjem nafu mikri lill Anthony u Mary Zammit. Qabel kien mikri versu l-hlas ta' kera ta' wiehed u ghoxrin Liri Maltin (Lm 21) kif jirrizulta mill-precitat kuntratt u recentement il-kera kienet zdiedet skond il-ligi u illum tithallas mitejn u ghaxar Euro (€210) fis-sena kif jirrizulta mic-cedola hawn anness Dok B.'.

Il-kirja giet ukoll ikkonfermata fil-kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Bonello (fol. 17) fejn gie ndikat li l-fond huwa '*…soggett ghal lokazzjoni (kera lil Anthony Zammit …*'.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti m'ghandhiex ghaliex tiddubita mill-kirja aktar u aktar fid-dawl li dakinhar tal-access mill-Perit Tekniku Cassar fuq il-post kien hemm prezenti l-intimati Anthony u Mary konjugi Cassar.

<u>Prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Dwar din il-parti tat-tieni eccezzjoni u cioe' li r-rikorrenti jridu jgibu prova li din il-kirja hija soggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti rat li l-intimat Anthony Zammit innifsu fl-affidavit tieghu (fol. 67) ikkonferma li huwa ilu jghix fil-fond madwar hamsa u erbghin (45) sena u li huwa kellu ftehim ma' missier ir-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino li jhallas il-kera kull sena. L-intimat Zammit pprezenta wkoll kopja ta' diversi ricevuti tal-hlas tal-kera (fol. 68 et seq) minn fejn jirrizulta li l-hlas tal-kera beda zgur mis-sena 1974.

Ir-rikorrenti Michelina sive Lina Valentino fl-affidavit taghha (fol. 16) tixhed li hija minn dejjem tiftakar il-fond mikri lill-intimati Anthony u Mary konjugi Zammit fejn qabel kien mikri versu s-somma ta' wiehed u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 21) u llum l-ammont zdied skond il-ligi u tithallas is-somma ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210).

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sebghin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant invista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex il-Kap. 16 u l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel l-1962 u ghalhekk jinsabu mharsa bl-Artikolu 49(9) tal-Kostituzzjoni. Ikompli l-eccezzjoni billi jeccepixxi illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akwist ta' proprjeta' li sehh fil-kuntest ta' kirja.

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

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

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

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

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

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

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

Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti b'refernza ghall-Artikolu 1531C, liema artikolu gie mizjud bl-Att X tal-2009, gie ritenut fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Concetta Camilleri et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza nhar it-22 ta' Gunju, 2022 li ghamlet riferenza wkoll ghal decizjoni ohra fl-ismijiet **Alexander Caruana et -vs- Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021 illi:

'7. Din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021, diġa' għamlitha ċara li:

"Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Civili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".

8. Fir-rigward tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Civili, l-ilment tal-atturi hu li ma joħloqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li jsostnu li l-valur lokatizju tal-fond hu ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi (ara paragrafi 11, 12, 18 u 19 tar-rikors promotur). L-Art. 1531C tal-Kodiċi Civili daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Dispożizzjoni li serviet sabiex tiżdied il-kera minn dik li jirċievi sid il-kera taħt il-Kap. 69 b'referenza għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju, 1995. L-Art. 1531C kien jipprovdi li fin-nuqqas ta', *"..... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont".* Pożizzjoni li kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914.

9. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.'.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata kemm fir-rigward tal-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Gjaladarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel parti ta' din l-eccezzjoni b'dan li gie dikjarat li m'hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fil-kumplament tal-eccezzjoni.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tal-31 ta' Awwissu, 2021 (fol. 91):</u>

Illi l-Avukat tal-Istat wara permess tal-Qorti ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Ulterjoment fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Isostni li allura b'effett mill-1 ta' Gunju, 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, jeccepixxi li din l-Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma

jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jghixu fil-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

Id-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – allegata lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat, fid-disa' eccezzjoni tieghu, jeccepixxi li safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea m'hemm l-ebda ksur ta' dawn id-disposizzjonijiet u dan ghaliex m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Jeccepixxi li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu

fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li huma qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<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:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk

---

[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).

> ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Stephanie Cassar ghal dan il-ghan. 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' wiehed u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 21) ekwivalenti ghas-somma ta' tmienja u erbghin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€48.92) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf sitt mija tmienja u tmenin Ewro (€1,688). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' seba 'telef u sitta u ghoxrin Ewro (€7,026) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn

u ghaxar Ewro (€210) 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 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

[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).

> 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.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jitolbu rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru tmienja (8) tal-Avukat tal-Istat.

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

Illi dwar it-talba ghal zgumbrament l-intimati konjugi Zammit fis-sitt (6) eccezzjoni jeccepixxu li din l-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament taghhom. Imbaghad da parte tal-intimat Avukat tal-Istat fil-hdax (11) il-eccezzjoni jeccepixxi li minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza taghna din l-Qorti m'hijiex il-forum addatat sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Zammit.

Dwar it-talba relatata mal-izgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni

Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."
>
> Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn

inghad :-

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

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx

legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'.

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-sitt (6) eccezzjoni tal-intimati Zammit u l-hdax (11) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tichad il-hames talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

'... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu

1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 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:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

> 22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Zammit kien ilhom igawdu l-fond il-fuq minn hamsa u erbghin (45) sena. Fl-atti giet prezentata kopja tal-ircevuti minn fejn jirrizulta li l-intimati zgur kienu ilhom jokkupaw il-fond mis-sena 1974 (fol. 68).

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 minn April 1990, cioe' meta r-rikorrenti saru proprjetarji u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija u zewg 'telef disa' mija tnejn u sittin Ewro (€102,962). Fil-premessi r-rikorrenti jispjegaw li huwa kien jircievi l-ammont ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena madanakollu l-Qorti ezaminat ukoll l-ircevuti li gew ipprezentati fl-atti a fol. 68 et seq tal-process. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' tlett elef tlett mija tnejn u disghin

Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€3,392.41). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€102,962 - €3,392.41 = €99,569.59

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% 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:

€99,569.59– 30%= €69,698.71 – 20% = €55,758.97

Ammont ta' kumpens dovut: hamsa u hamsin elf sebgha mija tmienja u hamsin Ewro u sebgha u disghin centezmu (€55,758.97).

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. Il-Qorti 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 bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sitt 'telef Ewro (€6,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' l-ewwel parti tat-tielet (3) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tiddikjara l-kumplament tal-eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin;

3. Tilqa' d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli;

4. Tilqa' s-sitt (6) eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit u l-hdax (11) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan stante li huwa minnu li din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati konjugi Zammit mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

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

6. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-

rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Zammit tal-fond 21 gia 62A Triq il-Gir, Kalkara ghal żmien indefinit, b'kera sostanzjalment anqas minn dak li kieku kellu jigi percepit fis-suq miftuh;

7. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u tiddikjara li kawza ta' dan qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

8. Tichad it-tielet talba billi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m′huwiex applikabbli ghall-Qrati Maltin izda jghoddu biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa;

9. Tilqa′ r-raba′ talba u tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta′ wiehed u sittin elf sebgha mija tmienja u hamsin Ewro u sebgha u disghin centezmu (€61,758.97) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess;

10. Tichad il-hames (5) talba billi l-Qorti odjerna m′hijiex il-Qorti kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, nkluz tal-intimati Zammit 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.
30 ta' Marzu, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Marzu, 2023