QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju, 2023

Kawza Numru: 4
Rikors Guramentat Numru:- 550/2021 JVC

Marika Ellul (K.I. nru.723362(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Rose Gravina (K.I.nru 659142(M)),
Ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Marika Ellul ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. ‘Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjeta’ *ossia* l-fond 9, St Joseph Street, Hal Ghaxaq. (Dok.’A’.)
2. L-inkwilina Rose Gravina ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta’ kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Illi ghalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas biss kera ta €233.44c fis-sena (Dok. ‘B’), illi hija dik il-kera massimali jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, specjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta’ kapaci iggib fis-suq miftuh.

4. Illi huwa stat ta’ fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta, tal-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Gravina li jibqa jghix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b’kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta’ sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit.

5. Illi b’dan il-mod, ir-rikorrenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghha, minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Ghaldaqstant gew privata mill-proprjeta’ taghha bi ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal- Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f' Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom dritt jircievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi gew privata, minghajr ma nghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha.

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

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom fond 9, St. Joseph Street, Hal Ghaxaq bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-

pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikoli 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni., ir-rikorrenti trid iggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrenti trid iggib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ghandha tindika, anke ghall-integrita' tal-gudizzju (u fl-eventwalita' li kien hemm *lapsus clavis* issir l-korrezzjoni mehtiega), min huma l-inkwilini prezenti tal-fond in kwistjoni gialadarba matul ir-rikors promotur jissemmew l-inkwilina Rose Gauci[1] u l-intimata Agius[2]. Mid-

[1] Para. 2;

dokumentazzjoni annessa flimkien mar-rikors promotur[3], wiehed jasal jifhem li l-inkwilina tal-fond 9, St Joseph Street, Hal Ghaxaq m'hija hadd hlief l-intimata Rose Gravina;

3. Illi f'kuntest fejn ir-rikorrenti qieghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore llum il-gurnata, u li ghalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

   Mghadud ma' dan, ghandu jinghad illi qabel wiehed jistitwixi proceduri bhal dawk odjerni, wiehed ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-gurnata jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tl-**Att XXIV tal-2021**;

4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

5. Illi jekk il-ftehim tal-kera sar mill-antekawza tar-rikorrenti wara li dahal fis-sehh il-**Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** l-antekawza tar-rikorrenti dahlu ghal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien. Ghalhekk ir-rikorrenti

[2] Para. 4;
[3] Estratt mill-ktieb tal-kera – DOK B.

hija marbuta b'dak li ftiehmu l-antekawza taghha- *pacta sunt servanda;*

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l**-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta** tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huma ben maghruf li l-margini ta'apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomika fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli - li zgur mhux il-kaz;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera. Il-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, specjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

8. Illi jsegwi ghalhekk li f'kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett tal-proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonixxiet li : "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta'akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom marigini wiesa' ta' apprezzament u , sakemm il- mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*".

10. Illi jekk ir-rikorrenti qieghda tilmenta li qed tigi ppregudikata minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-**artikoli tal-Kap. 69** jew tal**-Att X tal-2009.** Dan jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi propju fir-rigward tal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha koncernati;

12. Illi maghdud ma dan, u ta' importanza kbira, jigi eccepit li permezz tal-emendi ricenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) gie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.** Issa r-rikorrenti ma tistghax tilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tghola b'mod proporzjonat**.** Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fuq is-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Tali zieda zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejj, u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku – bhal ma wara kollox huwa fil-kaz odjern. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

13. Illi konsegwentement, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta**;

14. Illi fir-rigward tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba jigi eccepit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.** Dan ghaliex it-tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u

mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-ligi Maltija;

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimata Rose Gravina li taqra kif isegwi :

1. 'ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-legittima kuntradittrici tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju; u dana fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il- Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, <u>il-legittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.</u>

2. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit u b'rabta mal-punt precedenti, ghal kull buon fini imfakkar illi l-emendi fil-Ligi tal-Kera li dahlu fis-sehh fl-ewwel (1) ta' Gunju li ghadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma tistax tizgombra lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt li

hija ghandha rimedju li bih tista' tiprezenta rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu revizjoni tal-ammont tal-kera inkella zgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'kazijiet bhal dawn.

3. ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi dahlu fis-sehh ricentiment, ir-rikorrenti lanqas biss kellha tinvolvi lill-esponenti f'dina l-kawza stante illi t-talbiet li jikkoncernaw lill-esponenti huma inammissibli u mhux gustifikati hekk kif ser jigi spjegat fil-prezenti u wkoll provat tul dina l-kawza.

4. ILLI minghajr pregudizzju ghas-succepit, principju fundamentali tal-Ligi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti qeghdin biss jezercitaw id-drittijiet moghtija lilhom permezz tal-Ligijiet vigenti f'Malta u ghaldaqstant l-istess esponenti ma jistghu qatt jinzammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minhabba l-implimentazzjoni tal-istess Ligijiet ta' Malta.

5. ILLI minghajr pregudizzju ghal dak succepit, jinghad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem ghamlet spejjez biex tirrangah u dejjem hadet hsieb l-istess fond ikun fi stat tajjeb, minghajr qatt ma talbet kumpens minghand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huwa obbligat li jwettaq tiswijiet necessarji ta' natura straordinarja bhala s-sid tal-istess fond.

6. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol

Numru Wiehed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti mghandhiex tbati ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mghandhiex tbati ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamlet u ghadha taghmel sa llum hu li tosserva il-Ligijiet tal-pajjiz.

8. Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, dikjarazzjoni *causa mortis*, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Dicembru, 2021 Dr Carlos Bugeja talab korrezzjoni fir-rikors guramentat b'dan li fit-tieni paragrafu fejn hemm indikat il-kunjom Gauci jigi korrett ghal Gravina u fir-raba' paragrafu fejn hemm indikat l-intimat Agius jigi korrett ghal intimata Gravina u rat li l-Qorti tilqa' t-talba u tordna l-korrezzjoni necessarja;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Frar, 2022 Dr Martina Francica ghan-nom tar-rikorrenti talbet li jigi nominat perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 9, St Joseph Street, Ghaxaq mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-26 ta' Awwissu, 2021 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Tekniku Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar is-26 ta' Awwissu, 2022 u mahluf nhar it-3 ta' Ottubru, 2022 a fol. 30 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub 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 kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Marika Ellul tippremetti li hija s-sid tal-fond bin-numru 9 fi Triq St Joseph, Hal Ghaxaq liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza taghha lill-intimata Rose Gravina;

2. Illi r-rikorrenti Marika Ellul tispjega li l-fond gie ghandha mill-wirt u successjoni ta' Rosina Atanasio li kienet imparentata maghha billi kienet tigi l-kugina ta' missier ir-ragel taghha. L-imsemmija Rosina Atanasio kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'zewg testmenti datati 9 ta' Ottubru, 2013 u 13 ta' Novembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fejn permezz taghhom oltre legati ta' effetti mobili halliet diversi legati ta' proprjeta mmobbli

fosthom l-fond mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti Marika Ellul.

Ir-rikorrenti ntavolat dikjarazzjoni *causa mortis* fir-rigward il-fond mertu tal-kawza odjerna datata 17 ta' Gunju, 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol. 3) fejn il-fond gie deskritt bil-mod segwenti:

'Zewg djar numru disgha (9) u ghaxra (10) it tnejn Trieq San Giuseppe, (gia' Sqaq San Giuseppe), Ghaxaq.'.

3. Illi kif inghad precedentement l-antekawza tar-rikorrenti Marika Ellul kienet ghaddiet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata Rose Gravina li ghadha tghix fil-fond sallum u 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 tawha dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti Marika Ellul intavolat il-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz illi per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz tal-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 9 fi Triq San Guzepp, Hal Ghaxaq bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbet ukoll li jigi dikjarat u deciz illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u

dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li finalment il-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 17 ta' Frar, 2022 a fol. 28 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 9 fi Triq San Guzepp, Hal Ghaxaq mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sa Awwissu, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-26 ta' Awwissu, 2022 u halef l-istess nhar it-3 ta' Ottubru, 2022 (a fol. 30 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond huwa mizmum fi stat piuttost tajjeb mill-inkwilin, jinsab fi stat strutturalment san u jinkludi s-servizzi utilitarji kollha inkluz dawl, ilma u drenagg.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech qal ukoll li in aggunta ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug

f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug mill-Grand Thorton; u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' mija hamsa u disghin elf ewro (€195,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjoment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
1987	€15,000	2.50%	€375
1992	€25,000	2.50%	€625
1997	€40,000	3.00%	€1,200
2002	€60,000	3.00%	€1,800
2007	€105,000	3.25%	€3,413
2012	€125,000	3.25%	€4,063
2017	€165,000	3.50%	€5,775
2021(Q3)	€195,000	3.50%	€6,825

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid iggib (i) prova tat-titolu taghha fuq il-

proprjeta' in kwistjoni, u (ii) prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi fir-rigward din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 47) iddikjara li huwa jinsab sodisfatt li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tinoltra oltre ghalkemm jigi rilevat li l-gherq tat-titolu gie elenkat aktar il-quddiem fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' b'dan li l-Qorti m'ghandhiex dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti Marika Ellul.

Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi dwar din it-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni li r-rikorrenti trid iggib prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti rat li l-intimata nfisha kkonfermat li din hija kirja li ilha gejja snin twal u li kull m'ghamlet hi huwa li osservat il-Ligijiet tal-pajjiz.

Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol.26 tal-process xehdet illi tiftakar lill-antekawza taghha Rosina Atanasio tghidilha li l-inkwilina Rose Gravina ilha tghix fil-fond ghal zmien twil. Tghid li meta marret tkellem lill-inkwilina hija kienet qaltilha li kien ilha tghix fil-fond ghal aktar minn hamsin (50) sena jigifieri mill-bidu tas-snin sebghin. Ir-rikorrenti tghid ukoll illi '*Jiena minn dejjem kont nisma' lil Rosina tghid li go din il-proprjeta' kien hemm ghaddeja kirja protetta.*'.

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 din l-eccezzjoni.

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

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandha tindika, anke ghall-integrita tal-gudizzju (u fl-eventwalita' li hemm lapsus clavis) min huma l-inkwilini prezenti fil-fond in kwistjoni billi fir-rikors promotur jissemmew l-inkwilina Rose Gauci u l-intimata Agius. Jsostni li mir-rikors promotur wiehed jasal jifhem li l-inkwilina tal-fond bin-numru 9 fi Triq San Guzepp, Hal Ghaxaq m'hija hadd hlief l-intimata Rose Gravina.

Illi mir-rikors promotur jirrizulta li saru korrezzjoni billi gie ndikat li l-inkwilina hija Rose Gravina u mhux l-persuni l-ohra hemm indikati. Ghaldaqstant fid-dawl tal-korrezzjonijiet il-Qorti ser tiddikjara din l-eccezzjoni bhala sorvolata.

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

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li f'kuntest fejn ir-rikorrenti qeghda titlob dikjarazzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi

in vigore llum il-gurnata u li ghalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. Jsostni wkoll li maghdud ma' dan ghandu jinghad li qabel wiehed jistitwixxi proceduri bhal dawk odjerni ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunque rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-gurnata jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea titlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba minn din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhiex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqset milli tuzufruwixxi ruhha mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Illi dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2021 il-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimata Gravina – m'hijiex il-legittima kontradittrici:</u>

Illi preliminarjament l-intimata Gravina eccepiet li m'hijiex il-legittima kontradittrici fir-rigward it-talbiet kollha maghmula fir-rikors tar-rikorrenti u ghaldaqstant hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl tal-gurisprudenza li lkoll irritenew li f'materja ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kemm dawk protetti taht il-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll dawk taht il-Kostituzzjoni ta' Malta l-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.

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 tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 9 fi Triq San Guzepp, Hal Ghaxaq u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

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-integrita' 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 preliminari.

<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.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]'.

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

---

[4] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2011 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn tlieta u tletin Ewro u erbgha u

erbghin centezmu (€233.44) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tlett elef erbgha mija u tlettax il-Ewro (€3,413). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames 'telef sebgha mija hamsa u sebghin Ewro (€5,775) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn tlieta u tletin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€233.44) fis-sena. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti ma ndikatx kemm kien originarjament il-valur lokatizzju lura fis-snin b'dan li l-Qorti kellha toqghod fuq l-ammont indikat ta' mitejn tlieta u tletin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€233.44). 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.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

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

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*

[6] **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).

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 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerna, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti titlob 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 erbatax (14) tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens:

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 fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea 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:

> '29. Skont l-istima tal-perit tekniku[7], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[8] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

[7] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili

[8] A.L. 259 tal-2018

> 30. Il-kriterji ta' Cauchi[9] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).
>
> 31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).
>
> 32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Rose Gravina ilha tgawdi l-fond zgur ghal hamsin (50) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-lum.

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:

Illi l-Qorti tinnota li r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond mertu

---

[9] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[10] *»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%.«* .

tal-kawza odjerna mal-mewt ta' Rosina Atanasio billi tal-ahhar halliet b'titolu ta' legat il-fond mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti Marika Ellul. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ampja ghal diversi decizjonijiet u jinsisti li l-kumpens ghandu jkun minn dakinhar tal-mewt ta' Rosina Atanasio billi dakinhar hija wirtet b'legat u dan a bazi tad-decizjonijiet **Gerolamo sive Jimmy Bonavia et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza fit-2 ta' Gunju, 2022 u **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et** deciza nhar l-1 ta' Dicembru, 2021. Illi l-Qorti ma taqbilx fl-intier mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat u dan billi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* (fol. 3) huwa car li r-rikorrenti wirtet il-fond b'legat pero' hija giet ukoll istitwita werrieta universali fil-kwota ta' 1/3. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni huwa dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghatat il-possibilita' li taghmel petizzjoni (limitat ghal kwota ta' 1/3 sad-data li giet nieqsa Rosina Atanasio u mid-data tal-mewt ta' Rosina Atanasio l-quddiem l-kwota tittiehed fl-intier) u l-perijodu ghandu jkompli sa April 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 u l-kwota msemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' sebgha u erbghin elf mija tmienja u sittin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€47,168.65). Fl-atti r-rikorrenti ma jindikawx kemm kien jigi mhallas bhala ammont originali pero' jindikaw li l-hlas huwa fl-ammont ta' mitejn tlieta u tletin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€233.44) b'dan li l-Qorti kellha tiehu dan l-ammont bhala dak imhallas tul is-snin. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza taghha ircivew is-somma ta' tlett elef erbgha mija hamsa u sebghin Ewro u sebgha u hamsin centezmu

(€3,475.57).

€47,168.65 - €3,475.57 = €43,693.08

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:

€43,693.08 – 30%= €30,585.16 – 20% = €24,468.13

Ammont ta' kumpens dovut: erbgha u ghoxrin elf erbgha mija tmienja u sittin Ewro u tlettax il-centezmu (€24,468.13).

Illi 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-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata billi fil-mori saru l-korrezzjonijiet necessarji;

2. Tilqa' l-erbatax (14) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali;

3. Tichad il-bqija tar-risposti ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Rose Gravina sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti Marika Ellul ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom konsistenti fil-fond bin-numru 9 fi St. Joseph Street, Hal Ghaxaq bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u tichadha f'dik il-parti tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni konsistenti kemm f'danni pekunjarji u non pekunjarji fl-

ammont komplessiv ta' sebgha u ghoxrin elf erbgha mija tmienja u sittin Ewro u tlettax il-centezmu (€27,468.13);

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati;

8. Tichad il-hames talba billi l-Qorti ma tqisx li hemm rimedji ohra meqjusa xierqa x'jinghataw f'dan l-istadju.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, nkluz tal-intimata Gravina ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Mejju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2023