QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha 28 ta' Gunju, 2023

Kawza Numru: 5
Rikors Guramentat Numru:- 715/2021 JVC

Emily sive Mima armla mill-Perit Joseph Genovese (K.I. 292327M); Cynthia Genovese (K.I. 270257M); Claire Genovese (K.I. 159462M)

vs

Avukat tal-Istat

Trevor Barbara (K.I. 105375M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Emily sive Mima armla mill-Perit Joseph Genovese (K.I. 292327M) et li jaqra kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond kummercjali ossia **28, 'Binkies', Triq Mimosa, G'Mangia** li huma akkwistaw mill- wirt tal- mejjet Perit Joseph Genovese li miet fit- 28 ta' Lulju 2006 skond certifikat tal-mewt anness u mmarkat '**Dok. A**' u li l-wirt tieghu iddevolva *ab intestato* fuq ir-rikorrenti.

ii. Illi il-fond gie debitament iddikjarat b'causa mortis b'kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores datat 15 ta' Frar 2007, anness u mmarkat '**Dok. B'**.

iii. Illi l-art li fuqha gie mibni l-fond gia akkwistat mill-antekawza tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tad- 9 ta' Mejju 1957, kopja annessa u mmarkata bhala **'Dok. C'**.

iv. Illi l-art li fuqha hemm il-fond kienet suggetta ghac-cens annu u perpetwu ta' Lm 10.75 fis-sena li gie redott ghal Lm 7.85 stante li parti mill- art in kwistjoni kienet itiehdet mill-gvern sabiex tinbena triq u ghalhekk tnaqqas dan ic-cens b'mod proporzjonali;

v. Illi dan ic-cens gie mifdi fl- 20 ta' Gunju tas-sena 2014 permezz ta' kuntratt pubbliklu redatt fl-atti tan-nutar Dottor Liza Schembri, kopja annessa u mmarkata bhala '**Dok. D'**.

vi. Illi b'skrittura ta' lokazzjoni ta' 20 ta' Lulju 1993 il-mejjet Perit Joseph Genovese kera il-fond lill intimat Trevor Barbara bhala 'restaurant' minghajr id-dritt ta' twellija u

assenjazzjoni lill terzi u dan kif jirrizulta minn '**Dok. E**' anness u mmarkat mar-rikors versu il-kirja ta' Lm 120 fis-sena.

vii. Illi l-lokazzjoni kontrattwali kienet tiskadi fl- 9 ta' Lulju 1997 kif jirrizulta mill-istess skrittura imma ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda sa llum, ai termini tal-Ligi.

viii. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u ghadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

ix. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

x. Illi r-rikorrenti kienu f'impossibilità li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-

Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhix qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

xi. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati ghal dawn l-ahhar 28 sena versu l- kera mizera ta' Lm 120 fis-sena u baqa hekk sa' sena 2010.

xii. Illi minkejja illi il-kuntratt lokatizzju tal- 20 ta' Lulju 1993 kien jipprovdi il-possibilita ta' estenzjoni tal- kirja ghal-perjodu ta' erba snin wara il-perjodu originali stante awment fil-kera ta' 25%, l-inwilin kompla il-kirja minghajr dawn iz-ziedet u cioe baqgha jhallas l-ammont ta' Lm 120 stante u dan billi kien qieghed jinqed bil-ligi vigenti ai termini tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiii. Illi b'rikors nru. 76/2010 quddiem il-Bord Li Jirregola il-Kera fl-ismijiet 'Emily sive Mima armla mill-Perit Arkitett Joseph L Genovese et vs Trevor Barbara' ir-rikorrenti ippruvaw jizgumbraw lill intimati stante tibdil fl-uzu tal-fond, izda it-talba taghhom giet rifjutata.

xiv. Illi l-kera bhalissa qed tithallas bir-rata ta' **€722.30** fis-sena, meta l-fond ghandu valur lokatizju fis-suq hafna akbar minn dan l-ammont.

xv. Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat jippretendi li jibqa fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.

xvi. IIli l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

xvii. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xviii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

xix. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.

xx. Illi ghaldaqstant huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma

intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond de quo.

xxi. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxii. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

xxiii. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxiv. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xxv. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xxvi. Illi ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis

Apap Bologna vs Avukat Generali et' fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xxvii. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "John Pace et vs Avukat tal-Istat et" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et" , Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xxviii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

xxix. Illi d-danni li ghandhom jithallsu lis-sidien rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat huwa mill-10 ta' Lulju 1997 sal-prezentata tar-rikors odjern.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 28 'Binkies', Triq Mimosa, G'Mangia, a favur ta' Trevor Barbara, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 28 'Binkies', Triq Mimosa, G'Mangia lill-intimat Trevor Barbara u tiddikjara

ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

IV. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.

VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jgibu prova:

    a. tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preciza meta l-istess kirja giet koncessa.

2. Illi permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u "*ligijiet ohra vigenti*" fir-rigward tal-proprjeta' bl-indirizz 28, *Binkies*, Triq Mimosa Gwardamangia sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jinghataw minghajr pregudizzju ghal xulxin.

3. Illi jibda billi jinghad li ghar-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel protokoll, huwa ben maghruf li skond il-*proviso* tal-imsemmi artikolu,[1] l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skond 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 jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

4. Illi fl-umli fehma tal-esponent dak li sehh, l-kirja in kwistjoni tikkostitwixxi biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' fil-parametri tal-Konvenzjoni. Fil-qafas ta' kirjiet kummercjali ma jistax

---

[1] It-test shih tal-imsemmi artikolu jaqra: Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

jigi skartat jew injorat il-fatt li dawn jehtieg li jkollhom element ta' stabbilta' sabiex jaghti lill-imprendituri is-serhan tal-mohh li jhallijhom jippjanaw fit-tul. Hawn ghalhekk li l-emendi tal-Att X tal-2009 holqu mekkanizmu ta' kif tigi awmentata l-kera b'mod perjodiku filwaqt li stabbilew terminu twil dwar meta ghandhom jintemmu kirjiet kummercjali mahluqa qabel l-1 ta' Gunju 1995 biex il-partijiet kollha, izda partikolarment in-negozjant, ikunu jistghu jippreparaw fit-tul.

5. Illi ghalhekk, gialadarba ma sehh ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li ghandu jigi rimedjat bl-ghoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

   a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija pacifika tal-proprjeta' hi gustifikata minn ragunijiet ta' interess pubbliku;

   b. Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess taghhom, ma hemm ebda certezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom izommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

   c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jippercepixxu kienet tkun suggetta ghat-taxxa;

   d. Il-fatt li matul iz-zmien, ir-rikorrenti xorta wahda rcevew xi kera mill-inkwilin.

7. Illi *di piu'*, ghandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirrizulta li kien hemm cirkostanzi li abbazi taghhom ir-rikorrenti setghu jezawrixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji moghtija mil-Ligi sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilin.[2]

8. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu ghal danni morali, ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti ghamlu snin shah minghajr ma fittxew rimedju u ghalhekk jixhed il-fatt li ma hassewx wisq il-ksur tad-drittijiet taghhom.[3]

9. Illi *di piu'*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jkun limitat biss ghall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jircievu l-kera** tal-fond in kwistjoni u skond sehemhom fl-imsemmija proprjeta', u apparti minn hekk m'ghandhomx ikunu entitolati ghal kumpens tal-antekawza taghhom.

10. Illi finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost, senjatament ghat-tielet (3) talba tar-rikorrenti fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti *"tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond"*, l-esponent umilment jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'ghandiex** tordna l-izgumbrament tal-inkwilin, peress li mhumiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tuzurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali ohra li ghandhom is-

[2] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Generali et*, Qorti Kostituzzjonali, moghtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, moghtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

setgha jiddeterminaw jekk l-inkwilini ghandhomx titolu ghall-fond in kwistjoni.[4]

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma sehh ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha **tichad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjez.’.

Rat ir-risposta ta’ Trevor Barbara li taqra kif isegwi:

1. ‘Fl-ewwel lok, l-esponenti ma huwiex u qatt ma jista’ jkun responsabbli ghal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista’ ssib fil-legizlamenti li saru tul iz-zmien. Allura, kwalunkwe rimedji moghtija ma ghandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2. Fit-tieni lok, ir-rimedju li qeghdin jitolbu r-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huwa assolutament eccessiv, ingust u jmur kontra kull principju li jzomm bilanc bejn l-interess generali u l-interess tas-sidien. L-esponenti ma kiser l-ebda ligi ihallas 5 % aktar milli jkun hallas is-sena ta’ qabel, u, apparti minn dan kollu, ir-rikorrenti huma mistennija li jiehdu lura l-proprjeta’ fis-sena 2028, bl-operat tal-artikolu 1531l tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

[4] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, moghtija nhar il-25 ta’ Frar 2021.

3. Fit-tielet lok u fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk, ghandhom jigu michuda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat tal-mewt, skrittura privata, kontro-ezamijiet, cedola ta' depositu, ittri, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2022 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 28, Binkies, Triq Mimosa, Gwardamangia mis-sena 1997 u kull hames snin sal-4 ta' Novembru, 2021, rat li l-avukati tal-intimati m'oggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti nhar il-25 ta' Mejju, 2022 a fol. 50 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 20 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Emily sive Mima Genovese et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond kummercjali bin-numru 88, Binkies fi Triq Mimosa, G'Mangia liema fond kien inghata mill-antekawza taghhom b'titolu ta' kera lill-intimat Trevor Barbara permezz ta' skrittura privata ta' lokazzjoni fl-20 ta' Lulju, 1993 (fol. 24);

2. Illi l-fond fi stat ta' plot kien originarjament inxtara mill-antekawza tar-rikorrenti l-Perit Joseph Luigi Genovese - zewgt ir-rikorrenti Emily sive Mima u missier ir-rikorrenti Cyntia u Claire ahwa Genovese permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Mejju, 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut (fol. 13).

   L-art li fuqhom sussegwentement inbena l-fond in kwistjoni kienet suggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm10.75 fis-sena, liema cens gie mifdi fl-20 ta' Gunju, 2014 permezz ta' kuntratt pubbliku redatt fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-20 ta' Gunju, 2014 (fol. 18).

   Illi l-antekawza tar-rikorrenti l-Perit Genovese gie nieqes nhar it-28 ta' Lulju, 2006 (fol. 9) u jirrizulta li l-wirt u successjoni tieghu gie regolata *ab intestato*. Il-fond gie debitament iddikjarat b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Frar, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores (fol. 10).

3. Illi kif gja ddikjarat l-antekawza tar-rikorrenti l-Perit Genovese kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera a favur l-intimat Trevor Barbara permezz ta' skrittura privata fl-20 ta' Lulju, 1993 (fol. 24) bhala restaurant liema kirja kienet tiskadi

fid-9 ta' Lulju, 1997 madanakollu l-intimat baqa' jokkupa l-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009;

4. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu wkoll li konsegwentament l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni vigenti tal-fond 28, Binkies fi Triq Mimosa, G'Mangia a favur l-intimat Trevor Barbara u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward l-proprjeta' de quo. Talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia lill-intimat Trevor Barbara u tiddikjara ghalhekk li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u

tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi. Finalment talbu li l-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali ta' 8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Frar, 2022 a fol. 32 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 28, Binkies fi Triq San Mimosa, Gwardamangia mis-sena 1997 u kull hames snin sal-4 ta' Novembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar il-25 ta' Mejju, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-27 ta' Gunju, 2022 u jinsab esebit a fol. 50 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' mitt elf Ewro (€100,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1997 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizju

			(annwali)
1997	€35,000	3.50%	€1,225
2002	€45,000	3.50%	€1,575
2007	€60,000	4.00%	€2,400
2012	€70,000	7.00%	€4,900
2017	€95,000	5.50%	€5,225
2021 (Q4)	€100,000	6.00%	€6,000

Il-Perit Tekniku spjega li fin-nuqqas ta' statistika dettaljata li tirrigwarda indici ta' prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali, huwa ghamel ricerka minn gurnali li jkopru s-snin bejn l-2000 u l-2015 u li minnhom interpreta valuri kummercjali ta' bejgh kull metru kwadru kif ukoll kirjiet ghal proprjetajiet kummercjali. Spjega li skont rapport mahrug mit-Times of Malta tat-30 ta' Awwissu, 2012 irrizulta li (a) bejn l-2006 u l-2008 kien hemm zieda fil-prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali filwaqt li r-'rental yield' naqas (b) fl-2009 il-prezzijiet waqghu ghal-livell tat-2006 pero' r-'rental yield' zdied. Zied jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton.

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa illi r-rikorrenti jridu jgibu prova (i) tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni, u, (ii) tal-allegat ftehim tal-kirja li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preciza meta l-istess kirja giet koncessa.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 98) l-intimat Avukat tal-Istat b'referenza ghal din l-eccezzjoni ddikjara li m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni. Gjaladarba l-intimat Avukat tal-Istat m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre.

<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.[5] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]'.

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:

---

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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. 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 1998 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mija u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 120) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf mitejn u hamsa u ghoxrin Ewro (€1,225). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames 'telef mitejn u

hamsa u ghoxrin Ewro (€5,225) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' sebgha mija tmienja u hamsin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€758.42) 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.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens f'danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

<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 li huwa kaz ta' kirja kummercjali ghalkemm il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni dak li nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022:

> '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[7]
>
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970
>
>   <u>Total...€56,493.</u>
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ <u>Cauchi v. Malta</u>,[8] 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.
>
> 22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta'

[7] 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.

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

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-inkwilin Barbara personalment kien ilu jgawdi l-fond madwar tletin (30) sena precizament mis-sena 1993.

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 partikolarment id-decizjoni kwotata mir-rikorrenti fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali[9] tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Lulju 1997 u dan ghaliex dakinhar spiccat il-lokazzjoni ai termini tal-iskrittura privata tal-20 ta' Lulju, 1993 (fol. 24) u l-perijodu ghandu jkompli sa Novembru 2021 cioe' sa meta giet intavolata l-kawza odjerna. In oltre ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti akwistaw il-fond mill-wirt u successjoni ta'

[9] Inghad f'din id-decizjoni illi: '*Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa anqas minn dak li kieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija. Madankollu l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom igħidu illi huma sodisfatti bi tnaqqis ta' tletin fil-mija, li allura jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf u sitt mitt euro (€31,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sittin euro (€25,260), kollox kif muri fi Skeda A.*'.

missierhom il-Perit Joseph Genovese fis-sena 2006, madanakollu dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss u ghalhekk l-perijodu ghandu jmur lura mis-sena 1997 gharraguni gja ndikata (ara decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et**).

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' hamsa u sebghin elf sebgha mija sebgha u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€75,787.50). Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom indikaw kemm kienu jdahhlu bhala kera madanakollu meta l-Qorti qablet dawn l-ammont mal-ktieb tal-kera li gie esebit fl-atti mill-intimat (fol. 63) innotat li l-ammonti kienu inqas minn dak indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet ghalhekk safejn kien possibli l-Qorti mxiet mal-ammont tal-ktieb tal-kera. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' disa 'telef mija sebgha u ghoxrin Ewro u zewg centezmi (€9,127.02). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€75,787.50 - €9,127.02 = €66,660.48

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, partikolarment dak li nghad fid-decizjoni msemmija aktar il-quddiem fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 20% stante li l-kawza tikkoncerna proprjeta' kummercjali (din il-kwota giet diminuwita in linea mad-decizjoni msemmija) 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:

€66,660.48 – 20%= €53,328.38 – 20% = €42,662.71

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tnejn u erbghin elf sitt mija tnejn u sittin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€42,662.71).

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' hamest' elef Ewro (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Talba ghal zgumbrament:</u>

Illi fit-tielet talba r-rikorrenti talbu li jigi dikjarat li huma intitolati li jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond ergo l-izgumbrament mill-fond bin-numru 28, Binkies fi Triq Mimosa, Gwardamangia.

Illi dwar din it-talba ghal zgumbrament, il-Qorti tqis li ghandha ssegwi l-insenjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjonijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella -vs- Henry Azzopardi et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, **Louis Apap Bologna -vs- Calcedonio Ciantar et** deciza nhar it-12 ta' Lulju, 2019, u, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta' April, 2016 fejn gie ritenut 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-Qrati u Tribunali ordinarji. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti Emily sive Mima Genovese et relatata mal-izgumbrament.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Trevor Barbara safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 28 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia, a favur ta' Trevor Barbara, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ma japplikawx in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo;

4. Tilqa' limitatament it-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia lill-intimat Trevor Barbara u tichadha f'dik il-parti fejn intalab dikjarazzjoni li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond billi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimat Trevor Barbara;

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Tilqa' l-hames talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' sebgha u erbghin elf sitt mija tnejn u sittin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€47,662.71);

7. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentati decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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.
28 ta' Gunju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2023