QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 13 ta' Lulju , 2023

Kawza Numru: 5
Rikors Numru:- 107/2020 JVC

Doreen Grima (K.I. 213265M); Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M) u Joseph Grima (K.I. 714462M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Carmelo Grima (K.I. 870246M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Doreen Grima (K.I. 213265M) et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Grima huma proprjetarji tal-fond numru 31, Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, liema fond kien inkera lil omm l-intimat, ossia Gracie Grima, bil-kera originarjament ta' Lm7.50c fis-sena.

2. Illi l-genituri tal-intimat Grima baqghu jghixu fil-fond sa mewthom u f'dan l-istess fond fil-gurnata tal-mewt taghhom kien jghix maghhom l-intimat odjern li ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kellu dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja.

3. Illi missier u-ragel tal-esponenti, Philip Grima, miet fit-2 ta' Diċembru 2015 skond certifikat tal-mewt, ***Dokument A*** u ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bhala ***Dokumenti B u C,*** l-wirt tiegħu ddevolva *'ab intestato'* wara li infitah it-testment sigriet tieghu b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, digriet numru 855/16, ***Dokument D*** hawn anness.

4. Illi kif jirrizulta mill-istess testament huwa ma nnominax eredi bit-testment tieghu imma halla biss xi legati hemm imnizzla konsegwentement il-wirt tieghu ddevolva ½ indiviz lil martu Georgina Grima u in kwantu ghal nofs indiviż iehor fuq l-unici uliedu r-rikorrenti Joseph Grima u Doreen Grima.

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Ċassar li estratt minnha koncernanti l-fond de quo qed tigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument E*** l-fond numru 125 Triq Frans Sammut gja Bishop Caruana Street, Zebbug, Malta ġie dikjarat *'ċausa mortis'* lil Kummissarju tat-Taxxi Interni.

6. Illi konsegwentement Georgina Grima hija proprjetarja ta' 1/2 indiviżi ta' l-istess fond waqt li l-unici ulied u aħwa Joseph Grima u Doreen Grima huma proprjetarji ta' 1/2 indiviż ta' l-istess fond bejniethom.

7. Illi l-kera li l-intimati qed ihallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-ligi ossia €212.00c fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' €212.00c fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Lulju 2020.

9. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent' a* tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew u llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

12. Illi l-fond fis-suq hieles igib kera ta' mill-anqas €2,000 fix-xahar.

13. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera gust tal-fond u inoltre b'din l-istess ligi t-tfal ta' l-intimat Grima x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.

14. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjiethom.

15. Illi la r-rikorrenti u lanqas l-antekawza minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess imma gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta' rekwizizzjoni vigenti stante li l-fond ma kienx fond

dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-***Dokument F*** u konsegwentment ma setax jithalla vojt.

16. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mqieghda u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

18. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

19. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux iziedu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

20. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

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

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

23. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.

25. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

26. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied.

27. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett 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 fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Grima tal-fond 31, Dun Mikiel Xerri Street, Haz-Zebbug, Malta waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimat Grima mill-fond de quo.

ii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istathuwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk

tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.
iv. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-ligi.

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

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

1. 'Illi in succinct il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li ghalqet il-kirja originali huma kellu jidhol f'kirja sfurzata mal-intimat Agius minghajr dritt li jiehu lura l-fond u minghajr lanqas qieghed jircievi mill-uzu tieghu, dhul jew kumpens xieraq meta wiehed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imhares bil-ligijiet specjali.

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

3. Illi qabel xejn ir-rikorrenti irid igieb l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fil-fond mertu ta' din il-kawza u cioe' ta' 31, Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug

4. Illi preliminarjament jigi eccepit li r-rikorrenti m'ghamlitx uzu mir-rimedju ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raguni principali ghaliex ir-rikorrenti fethet din il-kawza m'hijiex as such minhabba l-fond in kwistjoni qieghed jigi mikri izda semmai minhabba li l-kera li qed ihallas l-intimat hija wahda baxxa wisq meta wiehed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti titlob zieda fil-kera tista dejjem taghmel talba f'dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

5. Ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minhabba li l-kirja hija mharsa bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjon. Illi f'dan il-kaz, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie introdott fis-sistema legali sa minn hafna zmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

6. Illi fi kwalunkwe kaz r-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan ghaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli ghas-sura tal-kaz li ghandna quddiemna ghaliex hawnhekk m'ghandniex kaz ta' tehid ta' proprjeta' izda, jekk xejn, kontroll fl-uzu tal-proprjeta';

7. Illi minghajr pregudizzju ghal-fuq esport, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jinghad li

skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa 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 il-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 ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi specjali li skond li juggustifikaw lil-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens.

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistghax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

9. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-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-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

10. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz,

dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

11. Illi jigi enfasizzat li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kazijiet partikolari.

12. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

14. Bl-ispejjez.'.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Grima li taqra kif isegwi:

'1. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attrici in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jottjenu l-izgumbrament tal-esponent mill-fond proprjeta' taghhom 31, Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili u **16(4)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Minghajr pregudizzju u preliminarjament ukoll, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-**artikolu 46(2)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-**artikolu 4(2)** tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedju ordinarji disponibbli skond il-ligi.

3. Prelimarjement ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponent tal-fond 31, Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug.
L-awtur tar-rikorrenti, u warajh l-istess rikorrenti, dejjem irrikonoxxew lill-esponent bhala inkwilin tal-fond in kwistjoni u l-jedd tieghu li jistabilixxi fih ir-residenza ordinarja tieghu. Ir-rikorrenti, bl-ghazla taghhom, baqghu jircievu l-kera minghand l-esponent bl-awmenti stipulati fil-ligi, minghajr riserva jew opposizzjoni.

4. Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti in kwantu la huma u lanqas l-awtur taghhom qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera offrut lilhom mill-esponent dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbu zidiet.

5. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponent mhuwiex legittimu kuntradittur fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza ta' din il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

6. F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

7. Minghajr pregudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti issib ksur tal-**Ewwel Artikolu** tal-**Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mhux minnu li l-protezzjoni moghtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009, kif applikata f'dan il-kaz favur l-esponent, mhix gusta jew tohloq zbilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponent. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-**artikolu 4(1)(b)** tal-Kap. 69, dwar kera massima li ma teccedix 40 % tal-kera li bih dan il-fond, kien, jew seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu 1914 li tista' titqies illum li tohloq zbilanc sproporzjonat. Effettivament pero', din ir-restrizzjoni tilfet l-effikacja taghha bid-dhul fis-sebh bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' € 185 fis-sena ghal fond residenzjali, li certament huwa oghla mill-massimu stabbilit fl-artikolu **4 (1)(b)** fuq imsemmi.

Ghajr ghar-restrizzjoni hekk reza ineffikaci, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bhala s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza, biex jitolbu aggustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tallum.

8. Konsegwentement, in kwantu diretta biex tottjeni rimedju ghall-ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal rimedju effettiv, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll bla fundament legali u fattwali.

9. Minghajr pregudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponent, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-esponent Carmelo Grima dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti.

10. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, m'hemmx raguni legali jew fattwali ghalxhiex din il-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-esponent mill-fond mertu tal-kawza.

L-esponenti ghandu kirja valida skond il-ligijiet vigenti, li kif fuq spjegat jaghtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanc xieraq mac-cirkostanzi taghhom u tal-esponent, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwistjoni.

11. F'kull kaz ukoll, l-esponent ukoll ghandu dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu kif protetti taht il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja privata tieghu u ta' daru. Inoltre, l-izgumbrament tal-esponent minn daru minghajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti tieghu, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fic-cirkostanzi personali u finanzjarji tieghu, billi ma ghandu ebda alternattiva ghar-residenza attwali taghhom u lanqas ma ghandu l-mezzi biex ikollu residenza alternattiva.

12. Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt is-smigh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji, digriet tal-Qorti Volontarja, estratt minn dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, 'libro d'amministrazzione', ricevuta, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Doreen Grima et intavolat nhar is-26 ta' Awwissu, 2020 fejn permezz tieghu talbet lil din il-Qorti joghgobha tappunta perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza u wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perijodi ta' hames (5) snin mid-19 ta' Awwissu, 1987 sal-prezentata tal-kawza odjerna, rat li fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2020 Dr Maurizio Cordina ghall-Avukat tal-Istat b'referenza ghar-rikors irrimetta ruhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug fuq perijodu ta' hames (5) snin mid-19 ta' Awwissu, 1987 sal-prezentata tal-kawza odjerna;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Dicembru, 2020 u mahluf nhar it-18 ta' Marzu, 2021 a fol. 44 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Novembru, 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;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni ta' zewgt ir-rikorrenti Georgina Grima u missier ir-rikorrenti Doreen u Joseph ahwa Grima li gie nieqes nhar it-2 ta' Dicembru, 2015 (ara certifikat tal-mewt a fol. 8 tal-process).
   Illi missier ir-rikorrenti rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment sigriet u fl-imsemmi testment apparti li halla diversi legati ma nnominax werrieta universali tieghu u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva *ab intestato* in kwantu ghal nofs indiviz (1/2) favur martu Georgina u in kwantu ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor favur uliedu r-rikorrenti Doreen u Joseph ahwa Grima (ara ricerki testamentarji u rikors tal-apertura tas-successjoni a fol. 9 et seq tal-process).

   Illi r-rikorrenti intavolaw dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' l-antekawza taghhom Philip Grima datata 1 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar (ara estratt mid-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 13 et seq tal-process) fejn il-fond in kwistjoni gie dikjarat bil-mod kif isegwi:

‘Property 2.09. – The townhouse numbered thirty one (31), Dun Mikiel Scerri Street, Zebbug, free and unencumbered with all its rights and appurtenances, inclusive of its free air space. The said tenement is being valued at one hundred and fifty nine thousand Euro (€159,000), in the annexed architect’s valuation marked document “A”, and is bordered in red in the annexed site plan marked document “N2”. Whereas the said tenement forms part of the parafernal property of the decujus, his share of the said property amounts to the whole amount of one hundrd and fifty nine thousand Euro (€159,000). The said property does not lie in a registration area as shown by the annex form E marked document “O2”.’.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti Philip Grima lill-genituri tal-intimat li baqghu jghixu fil-fond sa mewthom. F’dan l-istess fond kien jghix maghhom l-intimat Carmelo Grima li ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta kellu dritt jibqa’. jghix fil-fond b’kera rrizorja. Infatti l-kera kienet fl-ammont ta’ sebgha liri u hamsin centezmu (Lm7.50) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta’ sbatax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€17.47) u llum bl-introduzzjoni tal-emendi bl-Att X tal-2009 il-kera li jhallas l-intimat hija dik ta’ mitejn u tnax il-Ewro (€212.00) fis-sena. L-intimat Carmelo Grima ghadu jirrisjedi u jokkupa l-fond sallum b’titolu ta’ kera.

3. Ir-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn qeghdin jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom u nfatti talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet

vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Grima tal-fond bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimat Grima mill-fond de quo. Talbu wkoll dikjarazzjoni li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi u finalment li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-15 ta' Ottubru, 2020 a fol. 36 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug fuq perijodu ta' hames (5) snin mid-19 ta' Awwissu 1987 sal-prezentata tal-kawza odjerna.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Dicembru, 2020 u mahluf mill-istess Perit nhar it-18 ta' Marzu, 2021 (esebit a fol. 44 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-

permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2020 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU ANNWALI €**
1987	**1992**	**€750.00**
1993	**1998**	**€1,200.00**
1999	**2004**	**€1,900.00**
2005	**2010**	**€3,100.00**
2011	**2016**	**€4,000.00**
2017	**2020**	**€4,800.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova tat-titolu:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fuq il-fond bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug.

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

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

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

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – ir-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti m'ghamlux uzu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostni li r-raguni principali ghaliex ir-rikorrenti fethu din il-kawza m'hijiex minhabba li l-fond in kwistjoni qieghed jigi mikri izda se mai minhabba li l-kera li qed tithallas hija wahda baxxa meta wiehed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Ghalhekk sabiex ir-rikorrenti jitolbu zieda fil-kera setghu dejjem ghamlu talba f'dan is-sens lir-Rent Regulation Board.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu wkoll 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 lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-

procedura odjerna. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames (5) eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minhabba li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li bhala ligi ezistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. F'dan il-kaz il-Kap. 69 gie introdott fis-sistema legali sa minn hafna zmien qabel Marzu 1962. La dan hu hekk allura fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Imbaghad fis-sitt (6) eccezzjoni eccepixxa li fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ghaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli ghas-sura tal-kaz li ghandha quddiemha ghaliex m'hawnx kaz ta' tehid ta' proprjeta' izda jekk xejn kontroll fl-uzu tal-proprjeta'.

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

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

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

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

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

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

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

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Gjaladarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-hames eccezzjoni b'dan li ser jigi dikjarat li m'hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fis-sitt eccezzjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Carmelo Grima – nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti fil-kaz ta' zgumbrament:</u>

Preliminarjament l-intimat Carmelo Grima eccepixxa n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din l-Qorti sabiex tiddetermina t-talbiet attrici in kwantu diretti biex ir-rikorrenti jottjenu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond proprjeta' taghhom bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dwar it-talba relatata mal-izgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they

will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

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

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

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

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

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Carmelo Grima u tichad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Carmelo Grima:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni preliminari l-intimat Grima eccepixxa li l-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.

Illi l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaqra kif isegwi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

Filwaqt li l-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 jaqra illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq

tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'.

Illi r-rikorrenti bir-rikors odjern, apparti dikjarazzjoni li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Grima tal-fond 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug b'dan li jivvjolaw id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' imharsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, jitolbu wkoll rimedji ohra u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi; u (ii) li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas tali kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-ligi.

Dwar ir-rimedju ta' kumpens u danni ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa l-kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati qeghdin jirreferu ghalihom fosthom l-izgumbrament, bhal ma gja nghad precedentement huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti ghamlu tajjeb meta istitwew il-kawza odjerna dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali. Ghalhekk fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tielet u r-raba' eccezzjoni preliminari tal-intimat Carmelo Grima – nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Carmelo Grima jeccepixxi preliminarjament in-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sallum lill-intimat tal-fond in kwisjtoni. Isostni li l-awtur tar-rikorrenti u warajh ir-rikorrenti nfushom dejjem irrikonoxxewh bhala inkwilin tal-fond u l-jedd tieghu li jistabbilixxi fih ir-residenza ordinarja tieghu u baqghu jircievu l-kera b'ghazla taghhom bl-awmenti stipulati fil-ligi, minghajr riservi jew opposizzjoni. Imbaghad bhala s-sitt eccezzjoni preliminarjament ukoll eccepixxa l-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti in kwantu la huma u lanqas l-awtur taghhom qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera offrut lilhom u lanqas qatt ma talbu zieda.

Illi l-Qorti hija fl-impossibilita' li tifhem ir-ragunament wara l-argumenti tal-intimat Grima ghan-nuqqas ta' karenza ta' interess guridiku da parte tar-rikorrenti. Piuttost bl-argumenti minnu avanzati aktar jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom interess guridiku billi huma s-sidien tal-fond bin-numru 31 fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug. Fil-fehma tal-Qorti l-argumenti mressqa mill-intimati Grima jistaw b'xi mod jinciedu meta l-Qorti tigi sabiex tillikwida kumpens u danni (e.z. billi jirrizulta li r-rikorrenti ma procedewx b'azzjoni ghaz-zieda wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021) madanakollu bl-ebda mod ma jwasslu sabiex l-azzjoni tar-rikorrenti tigi ddikjarata nulla minhabba nuqqas ta' interess guridiku da parte tar-rikorrenti. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Il-hames eccezzjoni preliminari tal-intimat Carmelo Grima – m'huwiex il-legittimu kontradittur:

Illi bhala l-hames eccezzjoni l-intimat Carmelo Grima eccepixxa preliminarjament li mhuwiex il-legittimu kontradittur fil-kawza prezenti u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

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. Madanakollu ma jfissirx li l-intimat Grima ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju dan ghaliex hu parti fir-relazzjoni guridiku li hija regolata b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakata u dipiu' ghandu interess fil-mertu tal-kawza billi dak li jigi deciz minn din il-Qorti jista' jinciedi fuqu[1]. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Allegat lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Carmelo Grima:

Illi fid-disa' eccezzjoni l-intimat Carmelo Grima eccepixxa li kwalunque pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni hija bla fundament fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** deciza nhar is-6 ta' Frar, 2015 mill-Qorti Kostituzzjonali.

intimat Grima dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established,

inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li huma qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Grima li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija bla fundament fil-fatt u fid-dritt u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Allegat lezjoni tal-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.[2] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general

---

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

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

interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh,

tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' seba' liri u hamsin centezmu tal-munita l-antika (Lm7.50c) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' sbatax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€17.47) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh ghall-istess sena kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u mitejn Ewro (€1,200) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erba' 'telef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tnax il-Ewro (€212) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu 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*

[4] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

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 garbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu 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 u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ghaxar (10) eccezzjoni eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, jirrileva li fic-cirkostanzi dikjarazzjoni ta' ksur hija wahda sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Fir-rigward il-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<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 fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

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

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

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[5]

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

  Total......................................€56,493.

[5] 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.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[6] 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' 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 Grima u l-antekawza tieghu kienu ilhom igawdu l-fond ghal ghexieren ta' snin fejn l-intimat Grima jghid li ilu hamsa u ghoxrin (25) sena rikonoxxut bhala inkwilin u qabel kien hemm il-genituri tieghu. Ir-rikorrenti pprezentaw fl-atti kopja tal-'*libro di amministrazzjoni*' taghhom minn fejn jirrizulta li l-kera zgur kienet bdiet mis-sena 1987 (fol. 17).

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

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-intavolat tal-kawza odjerna billi kienu r-rikorrenti nfushom li llimitaw t-talba taghhom sa dakinhar (ara verbal ghal hatra ta' Perit Tekniku a fol. 68 tal-process). In oltre ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti akwistaw il-fond mill-wirt u successjoni tar-ragel/missier Philip Grima fis-sena 2015 meta gie nieqes, dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss u ghalhekk il-perijodu ghandu jmur lura mis-sena 1987 ghar-raguni 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 Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' tnejn u tmenin elf u hames mitt Ewro (€82,500). Mill-atti precizament mill-'*libro di amministrazzjoni*' jirrizulta li r-rikorrenti inizjalment kienu jircievu s-somma ta' sebgha liri u hamsin centezmu (Lm7.50c) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sbatax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€17.47). Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' elfejn erbgha mija u tmienja u sittin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€2,468.82). Ghalhekk l-ammont totali huwa dak ta':

€82,500 - €2,468.82 = €80,031.18

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:

€80,031.18 – 30%= €56,021.83 – 20% = €44,817.46

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u erbghin elf tmien mija u sbatax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€44,817.46).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sitt 'telef Ewro (€6,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt eccezzjoni tal-istess intimat Avukat tal-Istat;

2. Tilqa′ l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Carmelo Grima dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta′ din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-inkwilin Grima;

3. Tilqa′ d-disa′ eccezzjoni tal-intimat Carmelo Grima u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni bhala mhux applikabbli;

4. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Grima sakemm dawn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

5. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta′ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta′ rilokazzjoni lill-intimat Grima tal-fond 31 fi Dun Mikiel Xerri Street, Haz-Zebbug, Malta waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta′ Malta) filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u fil-parti tal-izgumbrament tal-intimat Grima mill-fond de quo;

6. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b′konsegwenza ta′ l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas

il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' hamsin elf tmien mija u sbatax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€50,817.46);

8. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-ligi.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawk tal-intimat Grima.

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.
13 ta' Lulju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Lulju, 2023