# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
## SEDE KOSTITUZZJONALI

**IMHALLEF**

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

**Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2023**

**Kawza Numru: 1**
**Rikors Kostituzzjonali Numru:- 572/2021 JVC**

1. **John Bezzina K.I. 392581 (M)**
2. **Julie Ann Bezzina K.I. 534277 (M)**
3. **Matthew Wismayer K.I. 122072 (M)**
4. **Rachel Calleja Wismayer K.I. 0173474 (M)**
5. **Loraine Bezzina K.I. 142756(M)**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' 57, Triq San Gejtanu, Hamrun, liema proprjeta' ghaddiet ghandhom permezz ta' wirt u dan skont kif sejjer jigi spjegat hawn taht.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata **Dok JB1**), John Bezzina u Gaetana sive Tanya Wismayer nee' Bezzina gew assenjati inter alia din il-proprjeta' soggetta ghall-uzufrutt ta' ommhom Carmela Bezzina u dan skont kif jirrizulta mir-Raba' porzjoni, sub-porzjoni C tal-indikat kuntratt. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li din il-proprjeta' kienet tappertjeni lil missierhom Joseph Bezzina li miet fit-28 ta' Novembru 1969 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness **Dok JB2.**

3. Illi Carmela Bezzina mietet fil-25 ta' Dicembru 2002 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa u mmarkata **Dok JB3**) u ghalhekk id-dritt tal-uzufrutt taghha ntemm.

4. Illi fit-22 ta' Novembru 1992 miet John Bezzina u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok JB4.** Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok JB5** u **Dok JB6** rispettivament) John Bezzina miet intestat u ghalhekk sehmu ddevolva fuq iz-zewgt itfal tieghu u cioe' ir-rikorrenti John Bezzina u Julie Ann Bezzina in kwantu nofs indiviz kull wiehed bhala soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina nee' Wismayer.

5. Illi fit-8 t'Awwissu 2020 mietet Tanya Wismayer u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok JB7.** Qabel il-mewt taghha Tanya Wismayer halliet testament u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti li kopja taghhom qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok JB8 u Dok JB9.** Illi l-werrieta tas-sehem ta' Tanya Wismayer huma z-zewgt itfal taghha u cioe' r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer kwantu nofs indiviz kull wiehed kif jirrizulta mill-ahhar testment taghha datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba hawn anness **Dok JB10.** Illi r-ragel ta' Tanya Wismayer, cioe` John Wismayer, kien miet qabilha.

6. Illi ghalhekk wara l-mewt ta' Tanya Wismayer, is-sehem tar-rikorrenti huwa ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed minn John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer, bis-sehemijiet ta' John Bezzina u Julie Ann Bezzina soggetti ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina.

7. Illi din il-proprjeta' kienet giet koncessa b'kera a favur il-genituri ta' Silvana Camilleri fis-snin sittin. Illi sussegwentement din il-kirja ghaddiet ghand it-tifla taghhom Silvana Camilleri skont il-ligi versu l-kera ta' EUR 197.58 kull sena ai termini tal-Artikolu 1531C u liema kera tithallas sena bil-quddiem f'Settembru. Illi ghalhekk f' Settembru 2016 din il-kera zdiedet ghal EUR 203.14 fis-sena u dan skont it-thaddim tal-Artikolu 1531C.

8. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox mgeghla jibqghu jircievu ammont ta'

kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja kien kompletament f'idejn l-Istat.

9. Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew imgeghla kontra r-rieda taghhom jibqghu jgeddu l-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-ligi ghal medda ta' aktar minn hamsin sena u dan minghajr ebda prospett li xi darba tigi terminata.

10. Illi kien biss fis-sena 2009 jigifieri cirka erbghin sena wara li nholqot il-kera illi l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tizdied.

11. Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqghu ibatu l-pregudizzju serju sa reċentement hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi.

12. Illi oltre' hekk ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv stante illi qatt ma setghu jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq stante illi dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif kien limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet

Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza Zammit and Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

14. Illi huwa car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li kienet tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu jekk krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilin.

15. Illi r-rikorrenti jinnottaw, kif giet wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet '**Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

16. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C ghamlu ftit li xejn sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera zdiedet

biss ghal EUR 185 fis-sena 2010 u kompliet tizdied bi ftit skont l-applikazzjoni tal-istess.

17. Illi fil-kaz Zammit and Attard Cassar v Malta hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"*

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att x tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69.

18. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnutawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha sad-data ta' zgumbrament tal-inkwilina Silvana Camilleri, ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

19. Illi jirrizulta b'mod car illi r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilina Camilleri versu kera baxxa ferm liema kera kienet kompletament ikontrollata mill-Istat u liema kontroll baqa' persistenti sa zminijiet ricenti.

20. Illi l-inkwilina baqghet tokkupa dan il-fond ghal zmien twil liema zmien wasal biss fi tmiem recentement u dan bis-sahha tas-sentenza fl-ismijiet 'John Joseph Bezzina et vs Silvana Camilleri' deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-3 ta' Frar 2021 fejn il-Qorti ordnat l-izgumbrament tal-inkwilina *inter alia* minhabba danni li ghamlet l-inkwilina fil-fond, kopja tas-sentenza annessa **Dok JB11**.

21. Illi in segwitu ghall-istess sentenza, ir-rikorrenti kellhom jipprocedu b'mandat ta' zgumbrament u zgass kontra l-inkwilina, u hadu lura l-pussess tal-fond fil-11 ta' Awissu 2021. Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghal kumpens huma limitat tal-11 ta' Awissu 2021.

22. Illi ladarba r-rikorrenti soffrew dan il-pregudizzju u ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom huma qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex tigi rimedjata l-imsemmija vjolazzjoni.

23. Illi r-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi inkluz u mhux limitament:

a) Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-ligi li wasslet ghas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti gew imgeghla jibqghu jgeddu l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-ligi kienet qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom.

b) Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju inkluz it-telf ta' kera li soffrew ir-rikorrenti matul dan iz-zmien kollu sad-data

meta l-inkwilina tizgumbra mill-fond u tirritorna l-pussess battal skont kif gie ordnat fis-sentenza 19/2016/1 LM

24. Illi r-rikorrenti baghtu ittra ufficjali fl-ismijiet John Joseph Bezzina et vs L-Avukat tal-Istat' (ittra 707/2021) datata 22 ta' Frar 2021, kopja annessa u mmarkata **Dok JB12**, sabiex jitolbu lill-Istat jersaq sabiex jaghti rimedji opportuni, izda liema ittra baqghet minghajr risposta.

25.Illi r-rikorrenti ma kellhomx ghazla ohra ghajr li jintavolaw dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex-

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 *inter alia* l-Artikoli 3 u 9 u tal-Kap 16 *inter alia* l-Artikolu 1531C, ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 57, Triq San Gejtanu, Hamrun kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap.319), u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom sal-11 ta' Awissu 2021 cioe` id-data effettiva tal-izgumbrament tal-inkwilina Sylvana Camilleri,

u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat inkluz tal-ittra ufficjali 707/2021 u huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u bl-imghax legali.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġib prova wkoll li din il-kirja kienet mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**);

2. Illi jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma wirtu l-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li dritt fundamentali huwa intrinsikament allaċjat mal-individwu;

3. Illi f'kuntest fejn ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-azzjoni tagħhom sal-11 t'Awwissu, 2021[1], għalkemm l-inkwilina Silvana Camilleri ġiet żgumbrata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-3 ta' Frar, 2021 fuq rikors tat-22 ta' Frar, 2016, fl-istess sentenza jingħad li d-deterjorazzjoni fil-fond in kwistjoni aċċellera ruħu b'mod sostanzjali mis-sena 2007 'l quddiem[2]. Dan ifisser li r-rikorrenti kienu f'qagħda li

[1] Dakinhar tal-iżgumbrament effettiv;
[2] Ara paġna 21 min 22 tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

jintavolaw dawk il-proċeduri għall-iżgumbrament ferm qabel l-2016 (sa mill-anqas mis-sena 2007). B'hekk l-esponent m'għandux ikun tenut jirrispondi għall-perjodu fejn ir-rikorrenti setgħu jaġixxu għaliex kellhom rimedju ferm adekwat u effettiv, u m'aġixxewx;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti isemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...*"

6. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ

hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni, tant li llum il-ġurnata din reġgħet ġiet lura fil-pussess tagħhom bl-applikazzjoni tal-istess **Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti kienet tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta`

spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

11. Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti li ġew preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma kinitx tirrifletti l-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikoli tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009**. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

12. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod

superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

13.Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, sentenza, ittra ufficjali, kopja ta' mandat ta' zgumbrament, ledger, kontro-ezami, dokumenti ulterjuri u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2021 Dr Douglas Aquilina talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 57 fi Triq San Gejtanu, Hamrun mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-11 ta' Awwissu 2021 u talab li r-relazzjoni ssir bil-kunsiderazzjoni daqs li kieku l-fond huwa fi stat ta' manutenzjoni tajba, rat li Dr Isaac Zammit jirrimetti ruhu ghan-nomina izda jinsisti li r-relazzjoni ghandha tkun fl-istat li hu l-fond u rat li l-Qorti fic-cirkostanzi ordnat li r-relazzjoni ssir kemm fl-istat li l-fond jinsab fih illum u kif ukoll daqs li kieku huwa fi stat ta' manutenzjoni tajba u tinnomina lil Perit Joe Grech ghal dan il-ghan u rriservat li tipprovdi ulterjorment dwar l-ispejjez skont ic-cirkostanzi mad-decizjoni;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Marzu, 2022 Dr Isaac Zammit talab l-allegazzjoni tal-process deciz mill-Bord tal-Kera u wkoll mill-Qorti tal-Appell bin-numru 19/2016 fl-ismijiet John Joseph Bezzina et –

vs- Sylvana Camilleri u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-atti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-12 ta' April, 2022 u mahluf nhar id-9 ta' Mejju, 2022 a fol. 119 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Grech tar-rikorrenti John Bezzina et a fol. 131 tal-process intavolati nhar it-12 ta' Mejju, 2022 u rat izda li dawn qatt ma gew debitament notifikati skont il-ligi lill-Perit Tekniku. Il-Qorti rat li sussegwenement ir-rikorrenti fl-atti mkien ma nsistew fuq dawn id-domandi.

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Lulju, 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>**

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 57 fi Triq San Gejtano, Hamrun liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza taghhom lill-genituri ta' wahda certa Silvana Camilleri fis-snin sittin (60) u sussegwentament kien ghadda f'idejn Silvana u zewgha Antoine Camilleri;

2. Illi r-rikorrenti jaghtu deskrizzjoni dettaljata tal-gherq tat-titolu taghhom minn fejn jirrizulta li l-fond origina minghand in-nannu taghhom Joseph Bezzina u martu Carmela Bezzina. Il-Qorti m'hijiex ser toqghod tirriproduci l-gherq tat-titolu li huwa ben tajjeb deskritt fir-rikors promotur u ben sorrett mid-dokumenti esebiti mal-istess. Illum il-gurnata l-fond huwa mizmum fil-kwota ta' kwart (1/4) kull wiehed mir-rikorrenti John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Matthew Wismayer u ohtu Rachel Calleja Wismayer, filwaqt li Loraine Bezzina – omm ir-rikorrenti John u Julie Ann ahwa Bezzina tiddetjeni l-uzufrutt fuq il-kwota ta' wliedha.

3. Illi kif gja nghad l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-genituri ta' certa Silvana Camilleri u sussegwentement il-kirja kienet ghaddiet f'idejn l-istess Silvana Camilleri biex baqghet tirrisjedi sa ftit ilu fil-fond u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta inter alia l-Artikoli 3 u 9 u tal-Kap. 16 u inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 57 fi Triq San Gaetano, Hamrun kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiffissa u tillikwida kumpens xieraq sia pekunjarju u non pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom sal-11 ta' Awwissu, 2021 cioe' d-data effettiva tal-izgumbrament tal-inkwilina Sylvana Camilleri. Finalment talbu li l-Qorti

tikkundanna lill-intimat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imghaxijiet legali.

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

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Dicembru, 2021 a fol. 96A tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 57 fi Triq San Gejtano, Hamrun mis-sena 1987 u kull hames snin sal-11 ta' Awwissu, 2021 u ordnat li r-relazzjoni ssir kemm fl-istat li l-fond jinsab fih illum u kif ukoll daqs li kieku huwa fi stat ta' manutenzjoni tajba. Rat ukoll li fir-rapport l-Perit Tekniku ta' l-konkluzjoni tieghu fuq l-valur tal-fond fl-istat li jinsab fih illum biss u malgrad li r-rikorrenti fid-domandi in eskussjoni (fol. 131) gibdu l-attenzjoni ghal dan il-fatt ma jirrizultax li baqghu jinsistu li ssir stima tal-fond fi stat ta' manutenzjoni tajjeb.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar it-12 ta' April, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Mejju, 2022 u jinsab esebit a fol. 119 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' mija u sittin elf Ewro (€160,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

| **Sena** | **Valur fis-Suq** | **Yield** | **Valur Lokatizju** |
|---|---|---|---|
| | | | **(annwali)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1987 | €16,000 | 2.00% | €320 |
| 1992 | €26,000 | 2.00% | €520 |
| 1997 | €46,000 | 2.00% | €920 |
| 2002 | €65,000 | 2.25% | €1,463 |
| 2007 | €95,000 | 2.25% | €2,138 |
| 2012 | €90,000 | 2.75% | €2,475 |
| 2017 | €118,000 | 3.25% | €3,835 |
| 2021 (Q3) | €160,000 | 3.25% | €5,200 |

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jispjega li huwa ha wkoll kont tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata hija dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

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

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

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta din l-azzjoni r-rikorrenti (i) jridu jgibu

prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u, (ii) r-rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja kienet imharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar is-6 ta' Jannar, 2023 (fol. 164) b'referenza ghal din il-parti tal-eccezzjoni sostna li huwa jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma llum il-gurnata s-sidien tal-fond mertu tal-kawza ghalhekk iddikjara li m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni tieghu. Gjaladarba l-intimat Avukat tal-Istat m'huwiex jinsisti fuq din il-parti tal-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre.

<u>Prova li l-kirja kienet imharsa mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi bhala prova li l-kirja mertu tal-kawza odjerna effettivament kienet imharsa mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti resqu d-deposizzjoni tar-rikorrenti John Bezzina li xehed permezz ta' affidavit a fol. 102 et seq tal-process kif isegwi:

'4. Fis-snin sittin, il-fond imsemmi kien gie mikri favur il-genituri ta' Silvana Camilleri. Wara l-mewt taghhom din il-kirja kienet imbaghad inqelbet fuq Silvana Camilleri u r-ragel taghha Antoine Camilleri. Wara l-mewt ta' Antoine Camilleri, Silvana Camilleri baqghet tokkupa l-fond b'kirja protetta.

…

6. Silvana Camilleri (u qabilha l-genituri taghha) kienet thallas Lm 10 fis-sena 1982 u mbaghad Lm 36 fis-sena mis-sena 1982 kif jidher mil-ledger anness Dok DA1 (da nil-ledger jasal lura tas-sena 1979 izda l-post kien ilu mikru qabel cirka mis-snin sittin) . …'.

Mill-kopja tal-legder (fol. 66) huwa car li l-kirja kienet bdiet zgur mill-21 ta' Settembru, 1979 billi l-ewwel indikazzjoni ta' hlas fuqu hija minn dik id-data. Ghalkemm il-Qorti hija konvinta li l-kirja kienet ilha gejja minn ferm qabel.

Il-fatt li l-kirja ilha gejja minn qabel is-sena 1979 hija wkoll ikkonfermata minn Silvana Camilleri fl-affidavit a fol. 161 tal-process allegat mal-kawza odjerna bir-rikors numru 19/2016 MV fl-ismijiet John Joseph Bezzina et -vs- Silvana Camilleri fejn stqarret illi:

'Illi jiena ilni noqghod fil-fond 57, Triq San Gejtano, il-Hamrun minn madwar l-1964, u dan minn mindu kont tifla, peress li dhalt f'dan il-post meta haditu bil-kera ommi.

… Ommi baqghet tghix fil-post sa ghaxar snin minn mindu haditu, u cioe' circa sa l-1975, wara liema data il-kera bdiet tithallas mir-ragel, Anton Camilleri, kif jidher mill-kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa bhala **Dok. SVC 2**.

… Minn wara l-1975, ir-ragel peress illi l-kirja nqalbet fuq ismu, baqa' jiehu hsieb il-fond hu. Il-bejn konna nduruh…'.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sittin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-

Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni.

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

Illi permezz tal-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jsemmu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, meta dan mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Fis-sitt eccezzjoni eccepixxa li f'kull kaz, l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta' u li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Isostni li pero' dan m'huwiex il-kaz billi bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni, tant li llum il-gurnata din regghet giet lura fil-pussess taghhom bl-applikazzjoni tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentament ghandhu jigi mwarrab.

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

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

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

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

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

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

**<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.[3] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

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

wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]'.

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

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

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

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

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

> 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 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sitta u tletin lira tal-munita l-antika (Lm 36) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€83.86) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames mija u ghoxrin Ewro (€520). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef tmien mija u hamsa u tletin Ewro (€3,835) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) 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.[5] 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

[5] **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).

jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha 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 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:

> '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[6]

[6] 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.

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

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

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[7] 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-inkwilina Camilleri personalment kienet ilha tgawdi l-fond il-fuq minn sitta u erbghin (46) sena precizament mis-sena 1975 u fis-snin ta' qabel l-inkwilina Camilleri kienet ukoll tgawdi l-fond billi kienet tirrisjedi fl-istess fond ma' ommha.

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

Fl-ewwel lok fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat

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

eccepixxa li r-rikorrenti qeghdin jillimitaw l-azzjoni taghhom sal-11 ta' Awwissu 2021 ghalkemm l-inkwilina Camilleri giet zgumbrata b'sentenza tat-3 ta' Frar 2021, fl-istess sentenza jinghad li d-deterjorazzjoni fil-fond in kwistjoni accellera ruhhu b'mod sostanzjali mis-sena 2007 l-quddiem. Isostni li ghalhekk ir-rikorrenti kienu f'qaghda li jintavolaw dawk il-proceduri ghall-izgumbrament ferm qabel l-2016 (sa mill-anqas mis-sena 2007). Sostna li b'hekk m'ghandux ikun tenut jirrispondi ghall-perjodu fejn ir-rikorrenti setghu jagixxu ghaliex kellhom rimedju ferm adekwat u effettiv, u m'agixxewx. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat billi kif iddikjara huwa stess id-deterjorazzjoni fil-fond in kwistjoni accellera ruhhu sostanzjali mis-sena 2007 il-quddiem madanakollu b'daqshekk ma jfissirx li tali deterjorazzjoni kienet fil-grad sufficjenti li fuqha tista tigi akkolta talba ghal zgumbrament. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Illi dan premess, l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni, filwaqt li l-perijodu ghandu jkompli sa ~~April 2021~~ 28 ta' Mejju 2021[8], cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 u mhux sa Awwissu 2021 kif mitlub mir-rikorrenti.

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma wirtu l-proprjeta' in kwistjoni u dan minhabba li dritt fundamentali huwa intrinsikament allacjat mal-individwu. Il-Qorti tqis li huwa minnu li r-rikorrenti akwistaw il-fond b'wirt madanakollu dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar li wirtu biss u ghalhekk l-perijodu jmur lura mis-

[8] Korrezzjoni awtorizzata permezz tad-digriet moghti fit-8 ta' Awwissu 2023.

sena 1987 u dan fid-dawl ta' dak li nghad fid-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 imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u erbghin elf mija sitta u tmenin Ewro u sitta u sittin centezmu (€44,186.66). Fil-premessi r-rikorrenti tispjega li l-antekawza kienu jircievu l-ammont ta' sitta u tletin lira (Lm36) tal-munita l-antika fis-sena pagabbli ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u tmenin Ewro u sitta u tletin centezmu (€83.36) u fin-nota ta' sottomissjonijiet komplew jispjegaw bi precizazzjoni kemm ircivew tul is-snin bl-awmenti. Meta l-Qorti hadet kont tal-ammonti ndikati fin-nota ta' sottomissjonijiet dan iffisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett elef hames mija u hdax il-Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€3,511.22). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€44,186.66 - €3,511.22 = €40,675.44

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:

€40,675.44 – 30%= €28,472.81 – 20% = €22,778.25

**Ammont ta' kumpens dovut**: tnejn u ghoxrin elf sebgha mija tmienja u sebghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€22,778.25).

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' erbat' elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**<u>Decizjoni:</u>**

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

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara s-sitt eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 *inter alia* l-Artikoli 3 u 9 u tal-Kap 16 *inter alia* l-Artikolu 1531C, ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 57 fi Triq San Gejtanu, Hamrun kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319).

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiffissa u tillikwida kumpens xieraq sia pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif indikat fil-paragrafi precedenti fl-ammont kumplessiv ta' ~~sitta u ghoxrin elf sebgha mija tmienja u sebghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€26,778.25)~~ tlieta u tlettin elf, tlett mija u hdax-il euro u disa' u erbghin centezmu (€33,311.49).

5. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligi tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

**Moqrija.**

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

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**30 ta' Mejju, 2023**