QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Kawza Numru: 5
Rikors Guramentat Numru:- 528/2021 JVC

Marcus Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617564M) u Romina Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617664M)

vs

1. **L-Avukat ta' l-Istat;**
2. **David Herbert DE' CONTI MANDUCA (K.I. Nru. 213045M)**
3. **Marguerite DE' CONTI MANDUCA (K.I. Nru. 2889848M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Marcus Scicluna Marshall (K.I.Nru.617564M) et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 17, Balluta Buildings, St.Julians, li l-antekawza taghhom kien ikkonceda b'titolu ta' kera versu l-hlas ta' €139.76 u dan skond kuntratt ta' 31 ta' Ottubru 1938, kopja tieghu hawn annessa u mmarkata **Dok. A.**

2. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jircievu biss kera ta' €462.51 fis-sena minghand l-inkwilini intimati.

3. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena ghal sena, l-inkwilini intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi ghalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom, qabilhom, gew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, minkejja li jiskadi it-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.

6. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkrejawx bilanc ta'

proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi l-inkwilini intimati qeghdin ihallsu kera rrizorja meta wiehed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piz eccessiv fuq ir- rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jircievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand l-inkwilini intimati u qeghdin jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz il-hlas tad-danni u l-izgumbrament tal-inkwilini intimati.

11. Illi d-dispozizzjonijiet tal-ligijiet in ezami qeghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom stante li mhux biss qeghdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrrent jistghu jircievu bhala kera izda anke r-ripreza tal-fond.

12. Illi fic-cirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-izgumbrament mill-fond de quo kawza tal-lezjoni li qed jsofru u ilhom isofru ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

13. Ghalhekk qieghed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni ohra xierqa u opportuna, joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suespost jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 17 Balluta Buildings, St. Julians, a favur tal-inkwilini intimati de' Conti Manduca, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-

proprjeta' de quo u/jew ma jistghux jigu invokati mill-inkwilini intimati;

3. Taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond;

4. Tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-inkwilini intimati mill-fond 17 Balluta Buildings, St.Julians, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali tal-hwejjeg taghhom;

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

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-

pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez'.

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

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, u cioe', il-fond 17, Balluta Buildings, St. Julians.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jgibu prova li huma tassew sidien il-kera (il-lokatur). Illi hekk ukoll biex jissoktaw b'din il-kawza, ir-rikorrenti jehtigilhom juru li l-imharrkin De' Conti Manduca tabilhaqq igawdu minn kirja li tiggedded skont il-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**.

3. Illi r-rikors promotur taghhom ir-rikorrenti jalludu l-fatt li l-kirja kienet giet koncessa mill-antekawza taghhom. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, ir-rikorrenti jehtigilhom iressqu prova adegwata u konkreta li l-fondi u l-kirja tieghu ghaddew mill-antekawza taghhom ghal idejhom, jekk hu verament il-kaz.

4. Illi jekk mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti liberament xtraw il-fond in kwistjoni, ben konxji li tezisti kirja regolata mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u fi zmien meta kienu jew misshom kienu konxji tal-inflazzjoni fil-prezzijiet tas-suq immobiljaru f'Malta, mela allura huma ma jistghux jippretendu li huma vittmi ta' lezjoni tad-dritt fundamentali ghal protezzjoni minn privazzjoni tal-proprjeta'. F'dak il-kaz

kwalunkwe' diffikulta' jew pregudizzju li jistghu jkunu qed isofru r-rikorrenti mhuwiex imputabbli ghal xi att tal-Istat bhal meta wiehed ikun xtara fond regolat bil-Kap. 69 fi zmien meta ma setax basar l-inflazzjoni tal-prezzijiet tas-suq immobiljarju Malti; anzi huwa imputabbli ghall-agir taghhom stess.

Wara kollox wiehed m'ghandux jinsa li d-drittijiet fundamentali jipprotegu vittmi minn agir tal-Istat u mhumiex *res in commercio* li wiehed jista' jixtri biex jittanta xortieh igib kumpens akbar mill-ammont li jkun jhallas bix xtara l-fond biex b'hekk jaghmel profitt.

5. Illi sa fejn ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw dwar ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta' kif sancit fl-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** minhabba id-dispozizzjonijiet **tal-Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta,** l-esponent iwiegeb li 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'.

6. Illi sa fejn ir-rikorrenti qieghdin jilmentaw dwar ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta' kif sancit fl-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** minhabba d-depozizzjonijiet tal-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta,** l-esponent iwiegeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex

jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli – li zgur mhux il-kaz. Dan ghaliex il-**Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom;

(i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi;
(ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u

(iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali.

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

8. Illi bid-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda dskond din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-

sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkunu ferm inqas mill-valur shih tas-suq.

9. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

10. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' taghhom sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom mhumiex gustifikati ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1** , b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqa.

11. Illi barra minn hekk, gialadarba r-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** huma ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel it-30 ta' April, 1987. F'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghu qatt jigu kkumpensati u/jew mhallsa xi danni ghal perjodi li fihom missier ir-rikorrenti kien ghadu jgawdi d-dritt tal-uzufrutt fuq il-fond inkwistjoni.

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

13. Illi fl-ahharnett, rigward ir-raba' talba fejn ir-rikorrenti jitolbu 'l din l-Onorabbli Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati inkwilini mill-fond inkwistjoni, l-esponent

umilment jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-kaz, din it-talba ghandha tigi michuda wkoll.

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

Rat ir-risposta ta' David Herbert de Conti Manduca (ID 213045M) et li taqra kif isegwi:

'Illi l-esponenti m'humiex qieghdin jokkupaw il-fond bhala successuri ta' Joseph de Conti Manduca u l-kirja li qed jaghmlu referenza ghaliha tal-31 ta' Ottubru 1938 m'hijiex il-kirja relevanti ghall-proceduri stante illi din saret man-nannu tal-esponenti li miet fl-1 ta' Gunju 1947. L-esponenti ma kienux ighixu hemmhekk f'tali gurnata.

Illi huwa minnu li l-esponenti qieghdin jokkupaw il-post b'titolu ta' kera u dan stante illi missierhom mar joqghod fil-fond fil-21 ta' Gunju 1947 bi ftehim mas-sidien u fil-fatt dak iz-zmien il-Markiz Scicluna kien attwalment informa lill-missier l-esponenti li kien qed jaghmel pjacir lilu li huma joqghodu hemmhekk qalilhom kliem bhal "*then do me a favour, we want to keep the standard there so if it's suits you, keep the key and move in.*"

Illi fil-fatt dak iz-zmien l-intimat David Herbert de Conti Manduca kien ghadu tarbija mentri l-esponenti Marguerite twieldet sussegwentement. Hija xebba u mit-twelid taghha dejjem ghexet

fil-fond in kwistjoni. Illum-il gurnata l-esponenti hija pensjonanta u issofri minn dizabilita' u ghandha ftit mezzi u konsegwentement tissottometti illi tkun xi tkun l-eventwali decizjoni ta' din il-Qorti fuq l-aspett konvenzjonali u kostituzzjonali, l-esponenti stante l-imsemmija cirkostanzi fosthom l-istat, l-eta' u l-mezzi efimeri taghhom, ghandhom jithallew igawdu l-proprjeta' *durante vita* u dan tenut kont anke d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati f'Gunju 2021.
Salvi eccezzjonijiet ulterjuri'.

Rat l-affidavits, skrittura ta' kera, kuntratti, testment, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2021 Dr Peter Borg Costanzi ghall-intimati ddikjara li David Herbert Dei Conti Manduca gie nieqes u stante li huwa kien guvni u sitratta ta' inkwilinat, il-mertu fil-konfront tieghu huwa ezawrit u rat li Dr Stephen Muscat ghar-rikorrenti rtira t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif diretti biss lejn David Herbert Dei Conti Manduca;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2021 Dr Stephen Muscat ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 17, Balluta Buildings, St Julians mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-18 ta' Awwissu, 2021, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Philip Mifsud sabiex jirrelata fi zmien xahrejn milllum;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Philip Mifsud intavolat fl-atti nhar it-2 ta' Frar, 2022 u mahluf nhar it-13 ta' April, 2022;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Marzu, 2022 Dr Peter Borg Costanzi ghall-intimata ddikjara li l-kirja hija regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif kienu jissussistu meta bdiet il-kirja u ghadhom jissussistu sallum;

Rat illi fil-verbal tat-23 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 is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 17, Balluta Buildings f'St. Julians liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-antekawza tal-intimati versu l-hlas ta' €139.76. L-intimati fir-risposta taghhom jippremettu li huma m'humiex qeghdin jokkupaw il-fond bhala successuri ta' Joseph de Conti Manduca u l-kirja li ssir referenza ghaliha tal-31 ta' Ottubru, 1939 m'hijiex il-kirja rilevanti ghall-proceduri istanti pero' missierhom kien mar joqghod fil-fond fil-21 ta' Gunju, 1947 bi ftehim mas-sidien dak iz-zmien il-Markiz Scicluna. Fil-fehma tal-Qorti rrispettivament minn jekk il-kirja hijiex derivanti mill-ftehim tal-31 ta' Ottubru, 1939 jew le xorta jibqa' il-fatt li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta

kif ukoll ddikjara l-Avukat tal-intimata fl-atti ta' din il-kawza.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw illi l-fond kien ippervena lilhom mill-wirt u successjoni ta' ommhom Maria Angela sive Mignon Marshall u qabel kien ghadda ghand ommhom mill-wirt u successjoni tan-nannu l-Markiz John Scicluna. Ir-rikorrenti jaghtu derivazzjoni tat-titolu ulterjuri li l-Qorti ezaminat ghalkemm ma tqisx li ghandha ghalfejn toqghod tipproduci. Ir-rikorrenti pprezentaw dokumenti fosthom estratt minn att ta' divizjoni datat 17 ta' Marzu, 2016 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (fol. 25) u kopja tat-testmenti ta' ommhom in-Nobbli Mary Angela sive Mignon Marshall (fol. 43). Il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna fil-kuntratt ta' divizjoni giet deskritta bil-mod segwenti:

'(8) The apartments numbered sixteen, seventeen, eighteen, nineteen and twenty (16, 17, 18, 19 and 20) at first (1st), second (2nd), third (3rd), fourth (4th) and ground floor level respectively, in Block number one (1) of the hereunderdescribed Building. The apartment numbered 20 which is situate at ground floor level has a separate entrance from Manuel Dimech Street. All the abovedescribed apartments form part of a block of buildings named 'Balluta Buildings', which overlooks Main Street and Balluta Bay with direct access from Triq il-Karmelitani formely Saint Ignatius Street, at Balluta, Saint Julians, bounded the block one (1) from the south west by Manuel Dimech Street, from the south east by Triq il-Karmelitani, from the north east by block two (2) and from the north west by Main Street. ...'.

3. Illi kif gia nghad, l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-antekawza tal-intimati u l-intimata Marguerite De' Conti Manduca (billi l-intimat l-iehor gie nieqes fil-mori tal-kawza) ghadha tghix hemm sallum dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

4. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 17 Balluta Buildings, St Julians a favur tal-inkwilini de' Conti Manduca u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistghux jigu invokati mill-inkwilini intimati. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond. Talbu wkoll l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-inkwilini mill-fond bin-numru 17 f'Balluta

Buildings, St Julians oltre rimedji ohra li din l-Qorti jidrilha xieraq sabiex tassigura li r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali tal-hwejjeg taghhom. Talbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex ikkrejat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilni, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 fost infrazzjonijiet ohra, ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti u konsegwentement tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Philip Mifsud:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 30 ta' Novembru, 2021 a fol. 15 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Philip Mifsud sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 17, Balluta Buildings, St Julians mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-18 ta' Awwissu, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Philip Mifsud esebixxa r-rapport tieghu nhar il-2 ta' Frar, 2022 u halef l-istess nhar it-13 ta' April, 2022. Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu beda billi jaghti deskrizzjoni dettaljata tal-proprjeta' mmobbli konsistenti wkoll fil-kobor tal-proprjeta', l-approssimazzjoni ta' kemm ghandha zmien il-proprjeta' u l-kundizzjoni li tinsab fiha kif ukoll servitujiet favur u kontra l-binja.

Il-Perit ghadda wkoll sabiex ghamel xi kunsiderazzjonijiet ta' ppjanar u wara ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku spjega li sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni huwa ha konjizzjoni tal-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll it-tibdil fil-valur tal-prezz ta' appartamenti f'Tas-Sliema offruti ghal bejgh tul is-snin. Iddikjara wkoll li l-valur lokatizzju gie stabbilit bhala persentagg tal-valur stmat (liberu u frank). Il-Perit Tekniku Mifsud irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' sebgha mija hamsa u sebghin elf ewro (€775,000).

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

Sena	Valur stmat (liberu u frank)	Indici tal-Prezz tal-proprjeta'	*Yield*	Valur Lokatizzju Annwali
2021	€775,000	332.6	3.75%	€29,060
2017	€594,000	254.7	3.50%	€20,790
2012	€402,000	172.5	3.25%	€13,070
2007	€427,000	183.3	3.50%	€14,950
2002	€263,000	113.0	3.25%	€8,550
1997	€198,000	85.2	3.00%	€5,940
1992	€111,000	47.7	3.00%	€3,330
1987	€68,000	29.1	2.75%	€1,870

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

L-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tieghu dwar dawn l-erba' eccezzjonijiet issottometta li m'huwiex qieghed jinsisti aktar fuqhom. Gjaladarba tezisti tali dikjarazzjoni mill-Avukat intimat, il-Qorti tqis li m'ghandhiex ghalfejn tinoltra f'tali eccezzjonijiet u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

Illi permezz tal-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ghaliex ghas-sura tal-kaz li l-Qorti ghandha quddiemha m'hemmx kaz ta' tehid ta' proprjeta' izda, jekk xejn, kontroll fl-uzu tal-proprjeta'.

Il-Qorti mbaghad tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntroduca eccezzjoni ohra cioe' li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ezenti mill-effetti tal-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 47(9) stante li dahal fis-sehh qabel Marzu 1962. Jinghad li ghalkemm din l-eccezzjoni giet intavolata fin-nota ta' sottomissjonijiet u mhux fil-forma proprja taghha fir-rikors promotur, stante li fi proceduri kostituzzjonali, il-formalita' hija ridotta ghall-minimu necessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-gudikant li jkun qed jippresedi, li ghandu jara li jigu salvagwardjati l-principji kollha tal-gustizzja procedurali il-Qorti tqis li ghandha tiehu kont ta' din l-eccezzjoni daqs li kieku giet intavolata fir-risposta.[1] Huwa minnu li minn qari tas-sub-

[1] Ara d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali deciza nhar il-15 ta' Frar, 1991 fl-ismijiet **Edwin Bartolo -vs- Agent Registratur tal-Qorti**.

artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni, l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tieghu jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika ghall-kaz odjern. Gjaladarba gie dikjarat li m'hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fil-hames eccezzjoni u ser tghaddi sabiex tiddikjara l-istess bhala sorvolata.

<u>It-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021:</u>

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

Imbaghad fid-disa' eccezzjoni l-Avukat tal-Istat intimat eccepixxa li dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-

rikorrenti jridu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

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

<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.[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 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

---

[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).

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Philip Mifsud 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' mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tlett elef tlett mija u tletin Ewro (€3,330). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' ghoxrin elf sebgha mija u disghin Ewro (€20,790) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' erbgha mija tnejn u sittin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€462.51) 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-

---

[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).

fond taghhom."

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw

kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

Illi dwar it-talba ghal zgumbrament l-intimat Avukat tal-Istat fit-tlettax (13) il-eccezzjoni eccepixxa li din l-Qorti m'hijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din.

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' t-tlettax (13) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tichad ir-raba' talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

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

'... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

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

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

u nofs dak l-ammont hu €11,523[5]

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

<u>Total.......................................€56,493.</u>

[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-inkwilini De' Conti Manduca llum unikament Marguerite De' Conti Manduca (billi l-intimat l-iehor gie nieqes fil-mori tal-kawza) u l-antekawza taghhom kien ilhom igawdu l-fond il-fuq minn tmenin (80) sena. Fl-atti ma gewx prezentati kopji tal-ircevuti minn fejn jirrizulta bi precizazzjoni kemm l-intimati kienu jhallsu bhala kera.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-

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

perijodu bil-mod kif isegwi:

(i) minn April 1987 sa Gunju 1995 il-kumpens ghandu jkun fuq terz (1/3) u dan billi sehem omm ir-rikorrenti f'dak il-perijodu kien ta' terz indiviz (1/3);

(ii) minn Lulju 1995 sa Marzu, 2016 il-kumpens ghandu jkun fuq nofs (1/2) u dan billi sehem omm ir-rikorrenti zdied bis-sehem ta' huwha Joseph Scicluna biex gie dak ta' nofs indiviz (1/2);

(iii) Minn April, 2016 sa Mejju 2021 billi f'Marzu 2016 saret divizjoni bejn il-partijiet u l-fond mertu tal-kawza odjerna gie proprjeta' shiha ta' omm ir-rikorrenti Maria Angela sive Mignon Marshall u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin u fil-kwoti msemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Philip Mifsud, jammonta komplessivament ghal dak ta' mitejn u hmistax-il elf sebgha mija sebgha u tmenin Ewro u disghin centezmu (€215,787.90). Fil-premessi r-rikorrenti jispjegaw li huma kienu jircievu l-ammont ta' mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) kera fis-sena u llum jircievu l-ammont ta' erbgha mija tnejn u sittin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€462.51) ghalkemm ir-rikorrenti ma ndikawx bi precizazzjoni minn meta sar dan l-awment. Ghalhekk il-Qorti stante nuqqas ta' provi fl-atti da parte tar-rikorrenti sejra tikkunsidra li dan l-ammont ta' kera beda jithallas mis-sena 2010. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' hames 'telef mitejn tnejn u tletin Ewro u tlieta u sittin centezmu (€5,232.63). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€215,787.90 - €5,232.63 = €210,555.27

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:

€210,555.27 – 30%= €147,388.69 – 20% = €117,910.95

Ammont ta' kumpens dovut: mija u sbatax il-elf disgha mija u ghaxra Ewro u hamsa u disghin centezmu (€117,910.95).

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 aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' ghaxart'elef Ewro (€10,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala

mhux applikabbli ghall-kaz odjern filwaqt li tiddikjara l-hames eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tlettax (13) –il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan stante li huwa minnu li il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond mertu tal-kawza odjerna u tghaddi ghalhekk sabiex tichad ir-raba' talba tar-rikorrenti;

3. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati De' Conti Manduca sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 17 Balluta Buildings, St. Julians, a favur tal-inkwilini intimati De' Conti Manduca, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk ma jistghux jistriehu izjed fuqhom biex tissokta l-kirja;

6. Tilqa' t-tielet talba u ser tghaddi sabiex taghti r-rimedji li jsegwu;

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

8. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' mija u seba' u ghoxrin elf disgha mija u ghaxar Ewro u hamsa u disghin centezmu (€127,910.95);

9. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

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.

Bl-ispejjez kollha, salv ghat-talba ghall-izgumbrament li ghandha tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet, ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2023