QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta' Diċembru 2023

Kawża Numru: 2
Rikors Guramentat Numru:- 172/2021JVC

Carmelo Borg (ID 198251M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Maria Dolores Lowe (ID 512453M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Carmelo Borg talab kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-appartament numru wiehed (1) li jinsab fil-“first floor level” ta’ blokk ta’ appartamenti jismu “Voncar Flats”, fin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq San Frangisk, San Gwann, u li jinkera lill-intimata Maria Dolores Lowe versu l-kera llum il-gurnata ta’ madwar mija u wiehed ewro (€101) pagabbli kull xahar bil-quddiem;

2. Illi l-art li fuqha nbena l-fond suicitat kienet originarjament akkwistata mill-genituri tar-rikorrenti, *ossia* Julian u Maria Borg liema art gie żviluppata mill-genituri tal-istess rikorrenti;

3. Illi missier ir-rikorrenti *ossia* Julian Borg miet fis-sebgha (7) ta’ Awwissu tas-sena elfejn (2000) (certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. A), filwaqt li omm l-esponenti Maria Borg mietet nhar it-tnax (12) ta’ Marzu tas-sena elfejn u erbgha (2004) (ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok. B);

4. Illi l-wirt taghhom iddevolva permezz ta’ sitt (6) testmenti *unica charta* li huma ghamlu flimkien u cioe’ it-testment fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tat-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Gunju elf disa’ mija u wiehed u tmenin (1981) u t-testmenti l-oħra fl-att tan-Nutar Clyde La Rosa u cioe’ t-testmenti datati għaxra (10) ta’ Jannar elf disa’ mija u disgħa u tmenin (1989), ta’ disgħa u għoxrin (29) ta’ Settembru elf disa’ mija u erbgħa u disgħin (1994), liema testmenti ġew ikkonfermati u emendati permezz ta’ testment *unica charta* ieħor datat erbgħa u għoxrin (24) ta’ Settembru tas-sena elf disa’ mija disgħa u disgħin (1999) filwaqt li gie revokat, annulat u mħassar it-testment li l-imsemmija konjugi Borg għamlu fl-atti tal-istess Nutar Clyde La Rosa datat tlieta (3) ta’ Gunju tas-sena elf disa’ mija sebgħa u disgħin (1997) u sussegwentment testment ieħor tal-ħmistax (15) ta’ Ottubru elf disa’ mija u sebgħa u disgħin (1997);

5. Illi għalhekk bis-saħħa tal-ewwel Artikolu tat-testment ta' Julian Borg datat 10 ta' Jannar 1989 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (testment hawn anness u mmarkat Dok. C) l-imsemmi Julian Borg ħalla n-nofs indiviż tal-appartament numru wiehed (1) li jinsab fil-"first floor level" ta' blokk ta' appartamenti jismu "Voncar Flats", fin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq San Frangisk, San Gwann, liberu u frank b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti Carmelo Borg. Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u wiehed (2001) u b'kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza tat-tnejn (2) t'Awwissu tas-sena elfejn u wiehed (2001) l-ahwa Borg ghamlu d-dikjarazzjoni ta' trasferiment *"causa mortis"* tal-immoblili li huma wirtu minghand missierhom Julian Borg;

6. Illi permezz tal-kuntratt datat erbatax (14) ta' Awwissu tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (hawn anness u mmarkat Dok. D), l-aħwa Borg flimkien ma' ommhom Maria Borg ghamlu u ppremetew bejniethom is-segwenti:

Sezzjoni A- l-immissjoni fil-pussess tad-diversi legati u/jew prelegati mhollija lilhom bit-testmenti ta' missierhom l-imsemmi Julian Borg;
Sezzjoni B- Id-Donazjoni da parti ta' ommhom ossia Maria Borg favur uliedha tal-proprjeta' immobiljari u mobiljari u;
Sezzjoni C- Transazzjoni bejn l-ahwa Borg u kontestwali krejazzjoni ta' obbligi reciproci u fil-konfront ta' ommhom Maria Borg;

7. Illi permezz tal-kuntratt imsemmi fil-paragrafu preċendenti fi sezzjoni ta' Donazzjonijiet ossia Sezzjoni B, omm l-esponenti *ossia* Maria Borg, fi klawżola erbgħa (4) għaddiet in-nofs indiviż tal-

appartament numru wiehed (1) li jinsab fil-"first floor level" ta' blokk ta' appartamenti jismu "Voncar Flats", fin-numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq San Frangisk, San Gwann, liberu u frank li kien jappartejni lilha lill-istess Carmelo Borg;

8. Illi permezz tal-istess kuntratt imsemmi sar l-att ta' immissjoni fil-pussess fejn ir-rikorrenti Carmelo Borg gie immess fil-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawża;

9. Illi għalhekk originarjament il-fond imsemmi kien jappartjeni lid-defunti msemmija Julian Borg u Maria Borg li permezz ta' Skrittura Privata datata l-ewwel (1) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija wiehed u disghin (1991), l-imsemmija Julian Borg ikkonċedew b'titolu ta' lokazzjoni a favur Maria Dolores Lowe l-fond suiċitat versu l-kera ta' erbgħin liri maltin (Lm 40), illum ekwivalenti ghal madwar tlieta u disghin ewro (€93), fi xahar pagabbli b'xahar bil-quddiem, kopja tal-iskrittura privata hija hawn annessa u mmarkata Dok. E.

10. Illi jidher ċar li din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilin għandha l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-kera li l-intimata qegħdha tħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera gusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta'.

12.Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta'

Malta u ai termini tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

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

14. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera gusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

15. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza telledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi

16. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

17. Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt tal-istat li jillegizla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-twagija ta' ħwejjighom.

18. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrent m'għandux speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajtu u dan mhux biss għaliex l-intimata hija persuna relattivament zgħira, imma ukoll għaliex it-tifel tagħha li huwa maġġorenni, illum jgħix flimkien magħha u dan kif tgħid l-istess intimata s-Sinjura Lowe u għalhekk ai termini tal-liġi, anki tiġi nieqsa l-hi, l-esponenti xorta waħda ma jieħux lura l-pussess tal-fond imma jkun imġiegħel mill-liġi illi jibda kirja oħra sfurzata ma' binha.

19. Illi għalkemm il-perjodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas kull xahar bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għall-sena u r-rikorrenti m'għandux l-ebda dritt jirrifjutax li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitolbu żieda xierqa fil-kera li qegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma għandhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

20. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent qiegħed jiġi mċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li

jitħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.
21. Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandux l-ebda prospett raġonevoli illi huwa jieħu lura l-pussess tal-fond f'ħajtu, u dan mhux biss għaliex l-intimata għada tokkupa l-fond imma wkoll għaliex sagansittra jgħix magħha t-tifel tagħha.

22. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

23. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum jew jieħdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.

24. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and other vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.

25. Illi r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy

nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

26. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/9, 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others 108).

27. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

28. Illi l-esponenti lanqas jista' jibdel ir-residenza tiegħu stante li la jista' jħallas għall-kera sont il-prezz tas-suq u wisq anqas ma jista' jixtri proprjeta', u dan minkejja illi huwa għandu proprjeta' li qegħda tinkera għall-somma tant irriżorja.

29. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba iċaħħad lill-

esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u jikkreja sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif *del resto* diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

30. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoggettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.

31. Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskrimatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens gust għal dan.

32. Illi l-esponenti ġia interpellaw lill-intimati permezz ta' l-ittra uffiċjali tal-14 ta' Jannar 2020, pero xorta waħda baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Lowe tal-fond, "Flt 1, Voncar Flats, 24, Triq San Frangisk, San Gwann", u li qegħdha iċċaħħad lill-esponenti milli jirċievi kirja gusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimata ma tistax tibqa' tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata Lowe mill-fond *de quo.*

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irrid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. 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-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi ġjaladarba l-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent huwa marbut b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnu;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrent f'para. 5 tar-rikors tiegħu 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 li 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 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)…";*

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improbonibbli, 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' bħala 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-rikorrent ma tilifix għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentment għandu jiġi mwarrab;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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 meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġizlatur

m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett tal-proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġuriprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet 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 chargable."* 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";*

10. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-

fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-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 fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatu. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 55(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-

motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. Razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

13. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma hemm is-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

14. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like,* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. Illi fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjari tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

17. Salv eċċezzjonijiet 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-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Rat ir-risposta ta' Maria Dolores Lowe li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament u fl-ewwel lok, l-esponent m'hijiex il-leġittima kontradittriċi tar-rikors odjern stante li ċ-ċittadin privat ma jista' qatt ikun il-kawża ta' ksur ta' dritt fundamentali u għaldaqstant kwalsijasi ksur ta' dritt fundamentali vantat mir-rikorrenti għandha tiġi ventilata mal-Istat ta' Malta;

2. Illi, subordinatament għas-sueċċepit, meta ċ-ċittadin privat jikser xi drittijiet jew aktar ta' ċittadin ieħor din toħloq tilwima ta' indoli purament ċivili u għaldaqstant, jekk ikun irid jieħu l-ilment tiegħu quddiem dawk il-qrati ordinarjament komposti, sabiex jieħu sodisfazzjoni għad-dritt mittiefes jew miskur minnu – dritt wieħed ma jeżitax iżid li jkun jirriżulta minn xi ksur ta' liġi ta' natura ċivili;

3. Illi, meta ma jkun hemm ebda ksur ta' liġi ċivili tirregola r-relazzjoni bejn iċ-ċittadini imma min ikun qiegħed jallega ksur ta'

dritt fondamentali tiegħu għar-raġuni li persuna jew persuni jkunu, skont hu, kissru dak id-dritt meta aġixxew skont il-liġi, mela fl-agħar ipoteżi hija l-istat tal-liġi li tkun wasslet għal ksur tad-dritt fondamentali kif pretiża mir-rikorrenti u mhux l-intimata;

4. Illi, għall-istat tal-liġi, jaħti semmai l-Istat Malti, mhux iċ-cittadin, li ċertament ma kellu ebda rwol fil-promulgazzjoni ta' dik il-liġi li allegatament wasslet għal ksur ilmentat;

5. Illi, stante li l-intimata kienet qegħda tistrieħ fuq dritt emanenti *ex lege* iviġi il-prinċipju *qui suo iure neminem laedit*;

6. Illi, ir-rikorrenti ġja ttentaw l-iżgumbrament tal-intimata fi proċeduri quddiem il-Bord li jirregola kera li ċaħdet it-talbiet tagħhom fl-intier permezz tas-sentenza tas-**26.11.2010,** Rik Nru. **69/2004/1 GG** fl-istess ismijiet premessi, liema sentenza ġiet kkonfermata fl-appell bis-sentenza tal-**05.05.2011**, liema rikors tal-appell qajmet l-istmerrija tal-Qorti li ma eżitatax tgħid li l-appellant kien x'aktarx qiegħed jabbuża mill-proċess ġudizjali;

7. Illi, l-leġislatur sija bir-regoli promulgati fil-Kap. 158 u anke dawk fil-Kodiċi Ċivili ħaseb biex joħloq stabbilita' fis-suq tal-kera sabiex din ma tkunx soġġetta għal vigarji tas-suq u dan sija għal protezzjoni tal-inkwilin kif ukoll tas-sid;

8. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent teċċepixxi li l-partijiet daħħlu f'kuntratt ta' kirja konsapevoli mill-istat tal-liġi viġenti dak iż-żmien;

9. Illi, m'huwiex leċitu li r-rikorrenti jittentaw li jużufruwixxu minn rikors ta' indoli kostituzzjonali sabiex ivarjaw ir-relazzjoni

ġuridika liberalment u volontarjament pattwita mill-partijiet kontraenti;

10. Illi, l-prinċipju li jviġi dejjem huwa *pacta sunt servanda* u għalhekk iż-żewġ partijiet fil-ftehim huma obbligati li jirrispettaw dawk l-obbligazzjonijiet li daħħlu għalihom u huwa biss meta jkun hemm xi ksur ta' wieħed jew aktar minn dawk l-obbligu li kuntratt ikun jista' jiġi rexxiss;

11. Illi, dan jitnissel mill-**Art. 992 u 993 tal-Kap. 16** u senjatament l-**Art.993** jistipula li *"... wkoll għal konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita' u bl-użu tal-liġi".* Dan ġie ribadit ukoll mill-Qrati tagħna *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li 'l-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata"*[1] u kif ukoll li *"...Hi dispożizzjoni espressa tal-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 992 (1) illi l-kuntratt huwa l-liġi għal partijiet kontraenti. Jinżel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-liġi illi l-partijiet huma tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke għaliex 'pacta sunt servanda', u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruħu bil-volonta' unilaterali ta' xi parti"*[2]*;*

12. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, ir-rikorrenti qatt ma jistgħu jirreklamaw kwindi li l-osservazzjoni ta' obbligi kuntrattwali jikser xi dritt fundamentali u għalhekk anke hawnhekk l-esponent ma tistgħax tkun tenuta responsabbli;

13. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar xi ħaġa li kienu għamlu

---

[1] Vide ***Spiteri vs Camilleri*** et, PA, **30.05.2022**

[2] Vide ***F. Advertising Limited (C-26789) vs Francis u Antonia konjuġi Grixti,*** PA **25.02.2010**

huma stess u dan il-ħsieb huwa rifless fis-sentenza ***Leslie Grech et vs. Vassallo Nazzareno et***[3] **:**

"Għalhekk, kif diġa' kellha okkażjoni tosserva din il-Qorti, la darba l-partijiet, inklużi allura r-rikorrenti, għażlu li jikkuntrattaw taħt ir-reġim legali viġenti f'dak iż-żmien, u li ċertament iż-żewġ naħat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi tagħhom taħt il-liġi, ma jistgħux issa jippretendu b'suċċess li dawk l-istess kondizzjonijiet pattwiti minnhom huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħhom, senjatament dak tat-tgawdija tal-paċifika possidimenti tagħhom. F'dan ir-rigward japplikaw bil-qawwa l-prinċipju volenti non fit injuria".

14. Illi, finalment mingħajr preġudizzju għal premess u in lineja sussidjarja, l-esponent m'għandhiex tbati konsegwenzi talli osservat il-liġi skrupolożament u jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa ġustifikat u jingħata xi rimedju, dan m'għandux ikun bi preġudizzju għall-esponent, iżda għandu jkun l-Istat Malti li jġorr dak l-oneru.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavit, certifikati tal-mewt, testment, kuntratt, skrittura privata, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-intimat Avukat tal-Istat datat 4 ta' Novembru, 2021 li permezz tieghu talab li invista tal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV tal-2021 il-Qorti tawtorizzhom sabiex jipprezentaw risposta b'eccezzjonijiet ulterjuri li jirriflettu d-dhul tal-emendi legislattivi ricenti ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u rat l-verbal tal-20 ta' Jannar, 2020 fejn il-Qorti b'referenza ghal dan ir-rikors iddekretat li stante li l-emendi msemmija fir-rikors dahlu

[3] *Vide* Qorti tal-Appell, **26.06.2015**

f'Gunju 2021 u l-kawza giet limitata sat-18 ta' Marzu, 2021 ghaddiet sabiex cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 Dr Christian Camilleri ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 1, first floor level, 'Voncar Flats', 24 fi Triq San Frangisk, San Gwann mill-1995 u kull 5 snin sat-18 ta' Marzu, 2021, rat li Dr Arianna Falzon ghall-Avukat tal-Istat u Dr Etienne Calleja ghall-intimata Lowe rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar il-25 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar l-24 ta' Ottubru, 2022 a fol. 70 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 19 ta' Jannar, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Carmelo Borg jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-appartament numru wiehed (1) li jinsab fil-'first floor level' ta' blokk ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats', fin-numru

erbgha u ghoxrin (24) fi Triq San Frangisk, San Gwann. Ir-rikorrent jghid li l-fond mertu tal-kawza odjerna gie mibni fuq art li originarjament giet akwistata mill-genituri tieghu Julian u Maria konjugi Borg li gew nieqsa fis-7 ta' Awwissu, 2000 u fit-12 ta' Marzu, 2004 rispettivament (a fol. 10 u fol. 11). Jghid illi l-wirt u successjoni taghhom iddevolva permezz ta' sitt (6) testmenti *unica charta* u jindika liem huma dawn it-testmenti. Jispjega li bis-sahha tal-ewwel artikolu tat-testment ta' Julian Borg datat 10 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (fol. 12) l-imsemmi Julian Borg halla n-nofs indiviz tal-appartament mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat. Dan l-artikolu jaqra kif isegwi:

'L-Ewwel Artikolu.

It-testaturi jhallu b'titolu ta' prelegat lil binhom Carmelo Borg l-appartament interament enumerat bin-numru wiehed (1) tal-korp ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats' Saint Francis Street, San Gwann ...'.

Ir-rikorrenti izid illi huwa flimkien ma' hutu ghamlu zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* wahda datata 26 ta' Jannar, 2001 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa u ohra tat-2 ta' Awwissu, 2001 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza ghalkemm fl-atti ma pprezentax kopja taghhom.

2. Illi permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 2001 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (fol. 17) l-ahwa Borg, flimkien ma' ommhom Maria Borg ghamlu u ppremettew bejniethom (i) l-immissjoni fil-pussess tad-diversi legati u/jew prelegati mhollija lilhom bit-testmenti ta' missierhom, (ii) donazzjoni da parte tal-omm Maria Borg favur uliedha, u (iii) transazzjoni

bejn l-ahwa Borg u kontestwalment krejazzjoni ta' obbligi reciproci u fil-konfront ta' ommhom Maria Borg. Ta' interess ghall-kaz odjern hija d-donazzjoni li nghatat mill-omm Maria Borg fil-klawsola 4 fejn ghaddiet lir-rikorrent s-segwenti:

'4. Lill-binha il-komparenti Carmelo Borg, li bl-istess titolu ta' donazjoni jaccetta u jakkwista, in-nuda proprieta tan-nofs indiviz tal-immobili fuq deskritti imhollija lilu minn missieru Julian Borg u li fir-relativ prelegat taghhom gie immess minn hutu f'dan l-att, liema donazjoni qieghda issir bil-kondizzjoni illi d-donanti tibqa tippercepixxi l-uzufrutt fuq l-imsemmija immobili imholli lilha minn zewgha.

Din id-donazzjoni hija tal-valur bonarjament attribwit mill-partijiet ta' tmient elef u mitt lira Maltin (Lm8100).'.

3. Illi l-fond ilu mikri lill-intimata Maria Dolores Lowe mill-1 ta' Mejju, 1991 u kien gie lilha koncess b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti Julian u Maria konjugi Borg bi skrittura privata li kopja taghha tinsab fl-atti a fol. 32 tal-process. Il-kera kienet dik ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm40) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro (€93) fix-xahar pagabbli b'xahar bil-quddiem.

4. Illi billi l-kera ilha vigenti qabel l-1 ta' Gunju, 1995, l-inkwilina gawdiet mill-protezzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk ir-rikorrenti Carmelo Borg ipproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talab li l-Qorti tordna u taghti r-rimedji kollha li jidhrilha

xieraq fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa tuzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimata Lowe mill-fond de quo. Talab ukoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talab li l-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Jannar, 2022 (fol. 64) il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna konsistenti fi Flat 1, fil-first floor level blokk ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats' fin-numru erbgha u ghoxrin fi Triq San Frangisk, San Gwann u jivvaluta l-valur lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1995 u kull hames snin sad-data tat-18 ta' Marzu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-25 ta' Mejju, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar l-24 ta' Ottubru, 2022 u jinsab esebit a fol. 70 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel numru ta' kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' konsistenti fi Flat 1, fil-first floor level blokk ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats' fin-numru erbgha u ghoxrin fi Triq San Frangisk, San Gwann flimkien mal-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza ghas-sena 2021, fis-suq liberu dan jammonta ghas-somma

ta' tlett mija u ghoxrin elf Ewro (€320,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1995 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1995	€60,000	2.50%	€1,500
2000	€90,000	2.50%	€2,250
2005	€155,000	2.75%	€4,263
2010	€155,000	3.00%	€4,650
2015	€200,000	3.00%	€6,000
2020	€315,000	3.25%	€10,238
2021 (Q1)	€320,000	3.25%	€10,400

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. Zied li ha konjizzjoni tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton. Dwar il-valur lokatizzju spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li hadd mill-intimati ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll lanqas ntalbet il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

<u>Prova dwar it-titolu:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrent jrid jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar l-25 ta' Lulju, 2023 (fol. 81) iddikjara li huwa jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti sar sid tal-fond mertu ta' din il-kawza fl-2001 u dan wara li wiret nofs indiviz b'titolu ta' prelegat fis-26 ta' Jannar, 2001 u n-nofs indiviz l-iehor akwistah b'kuntratt ta' donazzjoni f'Awwissu 2001. Gjaladarba l-intimat Avukat tal-Istat m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre.

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

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

Da parti tieghu r-rikorrent Carmelo Borg ipprezenta kopja tal-iskrittura privata a fol. 32 tal-process li permezz taghha l-antekawza tar-rikorrenti fl-1 ta' Mejju, 1991 kienu kkoncedew b'titolu ta' kera l-fond ossia Flat 1, fil-first floor level blokk ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats' fin-numru erbgha u ghoxrin fi Triq San Frangisk, San Gwann lill-intimata Maria Dolores Lowe.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, partikolarment l-iskrittura privata, jirrizulta li l-ftehim

lokatizzju sar qabel is-sena 1995 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

<u>Ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex 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. Fil-hames 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'. Isostni li tassew sabiex wiehed 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' esproprju ta' xiri dirett u li dan m'huwiex il-kaz ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Isostni ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu 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 huwa minnu li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrent lanqas ma ndika wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa’ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa’ l-istess.

Illi dwar il-hames eccezzjoni gjaladarba rrizulta li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti mhux ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami ta' din l-eccezzjoni stante li giet sorvolata.

<u>It-tnax, it-tlettax u l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tnax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li dak li jirrigwarda l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan m'huwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja allegata mir-rikorrenti ma gietx inkwadrata taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Fit-tlettax il-eccezzjon,i fir-rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat issottometta li m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Izid li fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi. Jghid ukoll li sabiex ir-rikorrenti jkun jista' jallega li gie lez d-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huwa jrid jipprova li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like* u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi l-Qorti rat li fil-kaz odjern ir-rikorrent ma gab l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni tieghu gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndika motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod.

Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma pprova li huwa qed jigi trattat b'mod differenti ai termini tas-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Lowe – m'hijiex il-legittima kontradittrici:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata Lowe preliminarjament eccepiet li hija m'hijiex il-legittima kontradittrici tar-rikors odjern stante li c-cittadin privat ma jista' qatt ikun il-kawza ta' ksur ta' dritt fundamentali u ghaldaqstant kwalsiasi ksur ta' dritt fundamentali vantat mir-rikorrenti ghandha tigi ventilata mill-Istat.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-istess Stat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' konsistenti fi Flat 1, fil-first floor level blokk ta' appartamenti jismu 'Voncar Flats' fin-numru erbgha u ghoxrin fi Triq San Frangisk, San Gwann u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u ohrajn.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It*

> *follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'*. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-

---

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

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

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.
>
> 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 fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti Carmelo Borg u dik stabilita mill-Perit Tekniku Joseph Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 2021 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet ta' elf mitejn u tnax il-Ewro (€1,212) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' ghaxar 'telef u erbgha mitt Ewro (€10,400). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

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

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

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

had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament zgur sa meta ntavola l-kawza odjerna kien qed igarrab ksur tal-jedd tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, qed jitlob li jinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jitlob rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru hmistax (15) tal-Avukat tal-Istat.

Illi in oltre l-intimat Avukat tal-Istat, fis-sittax il-eccezzjoni tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrent tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

<u>Kumpens:</u>

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

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
>   u nofs dak l-ammont hu €11,523[7]
>
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

[7] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

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

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[8] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' 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 Lowe ilha tgawdi l-fond tnejn u tletin (32) sena mis-sena 1991 u ghadha tgawdi l-fond sallum.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fuq in-nofs indiviz tal-missier il-perijodu minn Awwissu 2000 cioe' meta miet missier ir-rikorrenti billi dakinhar gie f'idejn ir-

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

rikorrenti sehem missierhu b'titolu ta' prelegat (ara decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali moghtija fl-1 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et**). Dwar il-kalkolu fuq is-sehem shih il-Qorti ser tiehu l-perjodu minn Marzu, 2004 cioe' meta omm ir-rikorrenti giet nieqsa billi fil-kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 2001 (fol. 17) Maria Borg kienet zammet id-dritt li tippercepixxi l-uzufrutt fuq l-imsemmija mmobbli imholli lilha minn zewgha u l-perijodu ghandu jkompli sa Marzu 2021 billi r-rikorrenti fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 (fol. 64) illimita l-kawza sa dakinhar billi ddikjara li l-perit tekniku ghandu jirrelata sa dik id-data.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota nsemmija kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u disghin elf tlett mija u disgha Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€93,309.25). Fil-premessi r-rikorrenti jghid li originarjament huwa kien jircievi l-ammont ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fix-xahar ekwivalenti ghal elf mija u tmintax il-Ewro u ghaxar centezmi (€1,118.10) fis-sena u bl-awment beda jircievi s-somma ta' mija u wiehed Ewro (€101) fix-xahar ekwivalenti ghas-somma ta' elf mitejn u tnax il-Ewro (€1212) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma ta' tnejn u ghoxrin elf mija u sittin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€22,160.51). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€93,309.25 - €22,160.51 = €71,148.74

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:

€71,148.74 – 30%= €49,804.12 – 20% = €39,843.30

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: disgha u tletin elf tmien mija tlieta u erbghin Ewro u tletin centezmu (€39,843.30).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. 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' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Talba ghal izgumbrament:</u>

Illi dwar il-parti tat-tieni 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 tichad dik il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli;

2. Tiddikjara l-hames (5) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

3. Tilqa' t-tnax (12), tlettax (13) u erbatax (14) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

4. Tilqa' l-hmistax (15) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

5. Tichad il-bqija tar-risposti sollevati mill-Avukat tal-Istat u mill-intimata Lowe sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

6. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap. u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Lowe tal-fond, "Flt 1, Voncar Flats, 24, Triq San Frangisk, San Gwann", u li qegħdha iċċaħħad lir-rikorrenti milli jirċievi kirja gusta, wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

7. Tilqa' limitatament it-tieni talba fil-parti fejn talbet li l-Qorti tordna u tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni billi ser taghti r-rimedji fil-paragrafi segwenti u tichadha fil-kumplament;

8. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta u tichadha fil-kumplament fejn jitratta l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea billi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali;

9. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u erbghin elf tmien mija tlieta u erbghin Ewro u tletin centezmu (€43,843.30) u tichadha fejn titratta l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja billi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali;

10. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fil-paragrafu precedenti u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja billi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali.

Bl-ispejjez kollha nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti 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.
14 ta' Dicembru, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
14 ta' Dicembru, 2023