**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' Dicembru 2023**

**Kawża Numru: 5**

**Rikors Numru:- 693/2021 JVC**

**Joseph Mary Farrugia (K.I. 0041443M) Theresa Gauci (K.I. 806550M) Dorothy Sciberras (K.I. 0027554M)Eva Busuttil (K.I. 0985444M) John Mary Farrugia (K.I. 0717437M) Agnes Bezzina (K.I. 0258649M) Alfred Farrugia (K.I. 0696847M) Mark Anthony Farrugia (K.I. 0463671M) Johan Farrugia (K.I. 0225874M)**

**Michelle Marie Cassar (K.I. 0563985M)Victor Spiteri bhala guardian ta' martu Antonia Spiteri (K.I. 150939M) in forza ta' ordni nru 31/20 hawn annessa u mmarkata bhala Dok X u Carmela sive Carmen Cassar (K.I. 347956M)**

vs

**Juliana Borg (K.I. 421057M) Anthony Borg (K.I. 291460M) Andreana Galea (K.I. 347856M)**

**u**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Joseph Mary Farrugia et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimati Juliana Borg u Andreana Galea, huma komproprjetarji tal-fond **25/29, Ave Maria, Triq iz-Zebbuga, l-Gudja,** li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom Carmelo u Maria Farrugia, li mietu rispettivament fl-10 ta' Frar 2001 u fit-23 ta' Jannar 1992 rispettivament.

**2.** Illi l-konjugi Farrugia kellhom tnax-il ulied u l-kontendenti huma ahwa salv ghall-Awtorita tad-Djar u salv ghal Mark Anthony Farrugia, Johan Farrugia u Michelle Cassar, li huma ulied huhom mejjet Michael Farrugia.

**3.** Illi r-rikorrenti bejniethom ghandhom 10/12 mill-fond de quo, waqt li l-inkwilina Juliana Borg ghandha dodicezima parti indiviza, waqt li qed zzomm il-fond b'inkwilinat moghti lilha mill-mejta genituri taghha fl-1 ta' April 1991, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**, bil-kera ta' Lm120.00c fis-sena, ekwivalenti ghal €289.85c, biex b'hekk ir-rikorrenti qed jircievu bejniethom €210.80c fis-sena bhala kera mill-fond de quo.

**4.** Illi l-intimati ahwa l-ohra ghandhom dodicezima parti kull wiehed mill-istess fond.

**5.** Illi l-wirt ta' Maria Farrugia gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1289/1992, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"**, waqt li l-wirt ta' Carmelo Farrugia gie dikjarat causa mortis b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**.

**6.** Illi Michael Farrugia miet fl-1 ta' Jannar 2021 u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti Mark Anthony Farrugia, Johan Farrugia, u Michelle Marie Cassar b'testment tat-12 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, **"Dokument D"** hawn anness, stante l-premorjenza ta' martu Maria Victoria Farrugia, u gie debitament dikjarat causa mortis addizzjonali

b'kuntratt tal-4 ta' Ottubru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument E</u>".**

7. Illi l-wirt ta' Maria Farrugia ghadda permezz ta' testment unica charta tat-22 ta' Jannar 1971 fl-atti tan-Nutar George Cassar, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument F</u>"**, waqt li l-wirt ta' Carmelo Farrugia ghadda b'testment addizzjonali tad-19 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Marica Buttigieg Sciberras, **"<u>Dokument G</u>"** hawn anness.

8. Illi konsegwentement, gialdarba l-intimata Juliana Borg giet mhollija l-garaxx 27, Triq iz-Zebbuga, l-Gudja, waqt li l-intimati Borg baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni fuq referit 25/29, Triq iz-Zebbuga, l-Gudja, b'kirja kif fuq referita.

9. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"<u>Dokument H</u>"** hawn anness.

10. Illi l-genituri tal-kontendenti kienu akkwistaw il-proprjeta de quo b'kuntratt tat-3 ta' Awwissu 1949 fl-atti tan-Nutar Dottor Edouardo Calleja Schembri, skond nota tal-insinwa nru. 2783/49, **"<u>Dokument I</u>"** hawn anness.

11. Illi l-imsemmi fond ilu mikri b'kera mizera ghal snin shah, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

12. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

13. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

14. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Pisani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

15. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

16. Illi r-rikorrenti m'ghandhomxrimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs**

**Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

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

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

**20.** Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**21.** Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

**22.** Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta'

Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

23. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **<u>Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>**

24. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas

lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

**GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

**(I)** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Juliana Borg (K.I. 421057M) u Anthony Borg (K.I. 291460M) ghall-fond 25/29, Ave Maria, Triq iz-Zebbuga, l-Gudja, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

**(II)** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

**(III)** **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

**(IV)** **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

**Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.'**.

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

1. 'Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi jekk l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkun daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-inkwilini fuq bażi legali;

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

9. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

Illi recentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deciza fid-9 ta' Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

"*The Court reiterates that 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 chargeable rent.*"

10. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

11. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

12. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

13. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] 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 chargeable.*" Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

14. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien

---
[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Juliana Borg et li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw d-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma ma jistghu qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti

għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi għal numru ta' snin.

4. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

6. ILLI għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi

eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum huma li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.'.

Rat l-affidavits, skrittura tal-kera, denunzja, dikjarazzjoni *causa mortis*, dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali, kuntratti, testmenti, certifikat ta' non-dekontroll, nota ta' insinwa, ordni mill-guardianship board, site plan, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2022 Dr Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 25/29, Ave Maria, Triq iz-Zebbug, Gudja mis-sena 1987 u kull 5 snin sad-29 ta' Ottubru, 2021, rat li Dr Miguel Degabriele ghall-Avukat tal-Istat u Dr Carina Nagiah ghall-intimata Borg oggezzjonaw illi l-perizja tibda mis-sena 1987 izda ghandha tibda mis-sena 1991 stante li hija s-sena li whud mir-rikorrenti wirtu l-proprjeta' u in vista tal-emendi ricenti din ghandha tieqaf fil-31 ta' Mejju, 2021, rat li Dr Debono ghar-rikorrenti nsista li l-perizja ghandha tkun kif mitlub stante li ma jaqbilx ma dak sottomess mill-avukati tal-intimati u rat li l-Qorti laqghet it-talba sabiex ir-relazzjoni ssir kif mitlub mir-rikorrenti b'dan izda li rriservat li tipprovdi dwar l-ispejjez fid-decizjoni finali u ghaddiet sabiex laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat illi Carmela sive Carmen Cassar giet notifikata fis-7 ta' Jannar, 2022 u ma dahlet l-ebda risposta fit-terminu mpost fuqha u l-Qorti fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2022 ghaddiet sabiex iddikjarat lill-intimata Carmela Cassar kontumaci;

Rat in-nota tal-intimata Andreana Galea ntavolata nhar it-2 ta' Frar, 2020 fejn permezz taghha ddikjarat li hija tinsab sodisfatta bil-kirja li hemm veljanti favur ohtha u konsegwentement kwalunque provvediment li tista' taghti din il-Qorti m'ghandiex teffettwa lilha bhala wahda mill-komproprjetarji;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar il-21 ta' April, 2022 u mahluf nhar l-4 ta' Mejju, 2022 a fol. 82 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 24 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 esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 25/29, Ave Maria fi Triq iz-Zebbuga, Gudja liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Carmelo u Maria konjugi Farrugia li gew nieqsa fl-10 ta' Frar, 2001 u fit-23 ta' Jannar, 1992 rispettivament.

   Illi jirrizulta li l-konjugi Farrugia kienu akwistaw il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 1949 fl-atti tan-Nutar Dottor Edouardo Calleja Schembri (ara nota ta' insinwa a fol. 32 tal-process).

   Illi Maria Farrugia kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment *unica charta* datat 22 ta' Jannar, 1971 fl-atti tan-Nutar George Cassar (ara testment a fol. 25 et seq tal-process). Filwaqt li Carmelo Farrugia kien irregola l-wirt u successjoni tieghu bit-testment *unica charta* msemmi u b'testment iehor addizzjonali tad-19 ta' Novembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Marica Buttigieg Sciberras (ara testment addizzjonali a fol. 30 et seq tal-process).

   Illi l-wirt u successjoni ta' Maria Farrugia gie debitament iddenunzjat b'denunzja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru 1289/1992 (ara denunzja a fol. 12 et seq tal-process) u dak ta' Carmelo Farrugia gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 13 ta' Gunju, 2001 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 17 et seq tal-process).

   Illi miet ukoll Michael Farrugia iben tal-imsemmija Carmelo u Maria konjugi Farrugia fl-1 ta' Jannar, 2021 u l-wirt u successjoni tieghu ddevolva b'testment tat-12 ta' April, 2011 fl-

atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech fejn halla bhala werrieta lil uliedu r-rikorrenti Mark Anthony Farrugia, Johan Farrugia u Michelle Marie Cassar (ara testment a fol. 19 et seq tal-process). L-wirt u successjoni tieghu gie debitament iddenunzjata b'dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali tal-4 ta' Ottubru, 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono (ara dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali a fol. 22 et seq tal-process).

2. Illi jirrizulta li l-fond 25/29, Ave Maria, Triq iz-Zebbuga, Gudja kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimata Juliana Borg fis-sena 1991. M'huwiex car kemm kien l-ammont ta' kera mhallas mill-intimata Juliana Borg billi r-rikorrenti mar-rikors promotur ipprezentaw kopja ta' iskrittura privata a fol. 11 tal-process li hemm indikat il-kera ta' mija u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm150) ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) fis-sena. Imbaghad fil-premessi u r-rikorrenti Dorothy Sciberras fl-affidavit taghha a fol. 8 et seq tal-process jindikaw li l-kera mhallsa kienet dik fl-ammont ta' mija u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm120) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52). Il-Qorti tinnota li effettivament mill-ircevuti esebiti mill-intimata Juliana Borg flimkien mal-affidavit taghha a fol. 118 tal-process jirrizulta li l-ammont li kien jithallas huwa dak ta' mija u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm150) ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41) fis-sena.

3. Illi r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna nhar id-29 ta' Ottubru, 2021 fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta'

Malta u l-Att X tal-2009 b'operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Juliana u Anthony konjugi Borg ghall-fond 25/29, Ave Maria fi Triq iz-Zebbuga, Gudja bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidrilha xieraq fic-cirkostanzi. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwisjoni ai termini tal-Ligi. Talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment talbu li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Frar, 2022 a fol. 78 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 25/29, Ave Maria fi Triq iz-Zebbuga, Gudja mill-1987 u kull hames snin sad-29 ta' Ottubru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-21 ta' April, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar l-4 ta' Mejju, 2022 (esebit a fol. 82 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat

deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, dwar il-finitura u struttura, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' disgha mija u hamsin elf Ewro (€950,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

| **MIS-SENA** | **SAS-SENA** | **VALUR LOKATIZJU** |
|---|---|---|
| | | **ANNWALI €** |
| | | |
| **1987** | **1992** | **€1,200.00** |
| **1993** | **1998** | **€3,300.00** |
| **1999** | **2004** | **€6,000.00** |
| **2005** | **2010** | **€8,000.00** |
| **2011** | **2016** | **€12,000.00** |
| **2017** | **2021** | **€18,000.00** |

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

**<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

Illi in linea preliminari l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Sostna wkoll li f'dan ir-rigward r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar l-14 ta' Marzu, 2023 (fol. 136) iddikjara li t-titolu tal-fond gie ppruvat. Gialadarba l-intimat Avukat tal-Istat m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre.

Dwar dik il-parti tal-eccezzjoni fejn sostna li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' l-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti akwistaw il-fond b'wirt madanakollu dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar li wirtu biss u ghalhekk il-perijodu jmur lura mis-sena 1991 u dan fid-dawl ta' dak li nghad fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et**.

**<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Borg – m'humiex il-legittimi kontradditturi:</u>**

Preliminarjament l-intimati konjugi Borg eccepew li mhumiex il-legittimi kontradditturi fir-rigward it-talbiet maghmula fir-rikors tar-rikorrenti u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea li lkoll jirritjenu li f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali l-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux ic-cittadin privat.

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

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 25/29 fi Triq iz-Zebbuga, Gudja u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

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 ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad 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 lewwel 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 preliminari.

**<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 fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera mhallsa lir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 2019 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet ta' tlett mija u sittax il-Ewro u ghoxrin centezmu (€316.20) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tmintax il-elf Ewro (€18,000). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
>> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni

[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).

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 il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament zgur sa meta ntavolaw l-kawza odjerna kienu qed igarrbu ksur tal-jedd taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

**<u>Rimedji:</u>**

**<u>Kumpens:</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.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bil-punt numru sittax (16) 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 Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu 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.

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 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

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

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 konjugi Borg kienu ilhom igawdu l-fond minn qabel is-sena 1995 u ghadhom igawdu l-fond sallum.

---

[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.

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

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-perijodu minn April 1991 cioe' meta l-fond inghata b'titolu ta' kera lill-intimati konjugi Borg kif jirrizulta mill-premessi u mill-affidavit ta' Dorothy Sciberras (fol. 8) u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu l-emendi tal-2021 fis-sehh.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' mitejn sebgha u hamsin elf u erbgha mitt Ewro (€257,400). Kif indikat fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' m'hemmx qbil dwar l-ammont ta' kera li kien jigi mhallas billi m'hemmx qbil bejn dak li ddikjaraw ir-rikorrenti ma dak li jirrizulta mill-ircevuti. Madanakollu l-Qorti strahet fuq l-ircevuti li gew pprezentati mill-intimata Juliana Borg a fol. 119 et seq tal-process biex b'hekk jirrizulta li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' (€9,408.98). Il-Qorti tirrileva li dawn l-ammonti ndikati kemm tal-Perit, kif ukoll dawk li ppercepixxu r-rikorrenti huma fil-kwota shiha u cioe' sehem ir-rikorrenti flimkien mal-intimati. Il-Qorti ser tghaddi mbaghad sabiex tohrog il-kwota tar-rikorrenti meta tistabbilixxi l-ammont dovut aktar il-quddiem. Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€257,400 - €9,408.98 = €247,991.02

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:

€247,991.02 – 30%= €173,593.71 – 20% = €138,874.97

10/12 x €138,874.97 = €115,729.14

**Ammont ta' kumpens dovut**: mija u hmistax il-elf sebgha mija disgha u ghoxrin Ewro u erbghatax il-centezmu (€115,729.14).

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 u wkoll stante li r-rikorrenti m'ghandhomx il-porzjon shih tal-proprjeta' minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sitt'elef Ewro (€6,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**Decizjoni:**

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta'

rilokazzjoni indefinita lill-intimati Juliana Borg (K.I. 421057M) u Anthony Borg (K.I. 291460M) ghall-fond 25/29, Ave Maria fi Triq iz-Zebbuga, l-Gudja, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' ~~mija u sbatax il-elf sebgha mija u disgha u ghoxrin Ewro u erbatax il-centezmu (€117,729.14)~~ mija u wiehed u ghoxrin elf, sebgha mija u disgha u ghoxrin Ewro u erbatax-il centezmu (€121,729.14)[7];

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez tar-rapport tal-Perit Tekniku ghandhom jigu sopportati terz mir-rikorrenti u l-bqija kollha tal-ispejjez a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

[7] Korrezzjoni awtorizzata permezz tad-digriet datat 26 ta' Dicembru 2023.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti 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**