QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 1
Rikors Numru:- 205/2020JVC

AX Holdings Limited (C-3595) u permezz ta' digriet datat 8 ta' Marzu 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem AX Group plc

vs

1) **Bartholmew *sive* Albert Buttigieg (K.I. 572158M)**
2) **Carmel *sive* Charles Buttigieg (K.I. 582361M)**
3) **Louis Buttigieg (K.I.134775M);**
4) **Salvu Buttigieg (K.I. 227763M); u**
5) **L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-soċjeta' rikorrenti AX Holdings Limited li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi fis-socjeta rikorrenti, precedentament rregistrata fir-Registru tal-Kumpaniji bhala 'Angelo Xuereb Limited', hija propjetarja tal-fond bin-numru dsatax (19) fi Triq Preziosi, Hal Lija, liema propjeta' tikkonsisti f'binja residenzjali (kopja tal-kuntratt t'akkwist hawn anness u markat "**Dok.AX1**") liema fond is-socjeta' rikorrenti akkwistat permezz ta' kuntratt quddiem in-nutar Dr Tonio Spiteri nhar it-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elf, disgha mija u disgha u tmenin (1989), u hija ghamlet dan bl-gharfien illi kien hemm inkwilin bl-isem ta' George Buttigieg li kien qieghed jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera koncess qabel l-akkwist tas-socjeta' rikorrenti;

2. Illi l-inkwilin George Buttigieg miet fit-2 ta' Novembru 1993 u dan skond, ma jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "**Dok.AX2**" u l-mara tieghu, s-Sinjura Carmelina, maghrufa bhala Lina Buttigieg ghexet fil-proprjeta' de quo sal-mewt taghha u cioe sat-28 ta' Frar 2012 (skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "**Dok.AX3"**);

3. Illi wara l-mewt ta' Carmelina Buttigieg l-pussess tal-fond de quo ghadda ghal-fuq l-intimati ahwa Buttigieg u dawn baqghu jhallsu l-kera f'isem ommhom il-mejta wara 'l mewt taghha minghajr ma qatt nfurmaw lis-socjeta' rikorrenti illi kienet giet nieqsa;

4. Illi l-kera li l-intimati qieghdin ihallsu huwa dak stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe l-minimu stabbilit mil-ligi, liema rata ta' kera skond l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi ghandha tizdied kull tlett snin mis-sena 2010 b'mod propozjonali ghal mod li bih tkun qed tizdied l-Indici tal-Inflazzjoni;

5. Illi mhux talli l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* huwa ferm aktar minn dak stabbilit fil-ligi, izda talli fis-sena 2019 u 2020 id-depozitu permezz ta' cedola ta' depozitu (Nru.1286/19 u Nru.1429/2020- kopja hawn annessa u mmarkata bhala "**Dok.AX4**" u "**Dok.AX5**" rispettivament) li sar mill-intimati ahwa Buttigieg kien nieqes mill-awment ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi s-socjeta' rikorrenti hija obbligat bil-ligi illi ggedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet u dan skond l-provvediment tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-istess Kap.69 difatti jistipula illi *"sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri... jirrifjuta li jgedded il-kiri jew jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda tat-tigdid tal-kiri minghajr il-premess tal-Bord";*

7. Illi ghalkemm dahlu fis-sehh l-Att X tal-2009, l-Att V tal-2010 u l-Att XXVIII tal-2019 bl-allegat ghan li itaffi id-diskriminazzjoni u l-ingustizji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', dawn l-ebda mod ma jghinu lis-socjeta' rikorrenti peress li xorta wahda l-imsemmija kera li l-intimati irridu ihallsu hija prezentament ta' €209.90 jekk wiehed japplika l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kera hija wahda irizorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq;

8. Inoltre mill-fatt li l-kera mhijiex propozjonata ma' dik tas-suq, is-socjeta' rikorrenti sabet ruha f'sitwazzjoni ta' *'forced landlord-tenant relationship'* ghaliex hija prekluza milli tiehu lura 'l proprjeta' taghha u ghaldaqstant id-dispropozjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej hija kbira hafna u ippoggu lis-sid f'pozizzjoni kiefra hafna;

9. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u b'dan illi b'mod diskriminatorju s-socjeta' rikorrenti qieghda tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma tinghata kumpens gust ghal dan;

10. Illi ghalhekk is-socjeta' rikorrenti qieghda ssofri minn nuqqas ta' "*fair balance* " bejn l-interessi taghha u dawk ta' l-inkwilin sfurzat u mhux qieghda tinholoq proporzjonalita' gusta bejn il-partijiet u dan ghaliex gie deciz unilaterament perjodu indefinittiv sabiex il-kerreja jibqaw jghixu fil-fond b'kera mizera;

11. Illi minkejja illi l-intimati gew debitament interpellati (skond l-ittra ufficjali bin-numru 1991/2020 – hawn annessa u mmarkata bhala **"Dok.AX6"**) sabiex jirrimedjaw b'mod effettiv il-precitat ksur tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti u sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u eventwali hlas tad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti dawn baqghaw inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta′ attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m′ghandhiex:-

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tas-socjeta′ attrici, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola u t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti inkluz dawk li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009, qedghin jghatu dritt ta′ lokazzjoni lill-intimati ahwa Buttigieg tal-fond de quo fejn qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tas-socjeta attrici kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti kif ukoll dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta′ dina l-kawza s-socjeta′ attrici ghanda tinghata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex twettaq u tizgura t-twettieq tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta′ attrici hekk kif sanciti mil-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u tal-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u tal-Artikolu 14 fost affarijiet ohra, billi tinghata l-pussess effettiv tal-fond bin-numru dsatax (19) fit-triq Preziosi, Hal-Lija, u ghalhekk tordna lill-intimati ahwa Buttigieg sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, jizgumbraw mill-istess fond proprjeta′ tas-socjeta′ attrici;

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjeta' attrici u tikkumpensa lis-socjeta' attrici minhabba l-fuq premess billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens u danni xieraq u gusti lis-socjeta' attrici ghaz-zmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fondamentali taghha;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-socjeta' attrici, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 10 ta' Lulju 2020 (Nru.1991/2010)(Dok.AX6) kontra l-intimati ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt, azzjoni u rimedju spettanti lis-socjeta' attrici fil-Ligi.'.

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

1. 'Illi a fini ta' kjarezza, ir-rikors promotur ma kienx hemm il-bzonn li jkun guramentat gjaladarba l-artikolu 46(7) tal-Kostituzzjoni ta' Malta taghmilha cara li proceduri kostituzzjonali ghandhom jinbdew permezz ta' rikors;

2. Illi qabel xejn biex tissokta bl-ilment taghha, s-socjeta' rikorrenti trid l-ewwel iggib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qieghda tattakka b'din il-kawza. L-istess socjeta' rikorrenti

trid iggib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). B'mod specifiku, is-socjeta' rikorrenti trid turi ghal ghanijiet tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li l-fond 19, Triq Preziosi, Hal Lija, ghadda fuq l-intimati Buttigieg bis-sahha tal-Ligi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mis-socjeta' rikorrenti huma gustifikati ghaliex minn dak mislut mir-rikors guramentat is-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha s-socjeta' rikorrenti giet mahluqa minnha stess. Dan jinghad ghaliex is-socjeta' rikorrenti minn jeddha ghazlet li toqghod ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta meta konsapevolment akkwistat il-fond kolpit b'inkwilinat;

4. Illi f'dan ic-cirkostanzi allura l-protezzjoni tal-kirja ma kienitx xi haga li giet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, izda kienet konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa tas-socjeta' rikorrenti stess li taccetta li takkwista l-fond in kwistjoni bl-inkwilinat. Ghazla li ma tistax tholl is-socjeta' rikorrenti bhala xerrejja;

5. Illi b'zieda ma' dan, hawn maghruf illi l-valur ta' fond b'inkwilinat ikun ferm aktar baxx milli kieku l-fond ikun hieles minn kwalunkwe piz u/jew obbligu. Dan ifisser illi s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-fond bi prezz aktar favorevoli minhabba li l-istess fond huwa milqut b'dan il-piz temporanju;

6. Illi bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mis-socjeta' rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

minhabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

7. Dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mis-socjeta' rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligi ezistenti qabel l-1962 jinsab protett u mhares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."*,

8. Illi f'kull kaz, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improbonibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Jigi b'hekk li l-ilment tas-socjeta' rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

9. Illi safejn l-ilment tas-socjeta' rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkun manifestament minghajr bazi ragjonevoli - li zgur mhux il-kaz;

10. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tas-socjeta' rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, specjalment meta l-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Ghalhekk fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi ghall-finijiet ta' *social housing*, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi jsegwi ghalhekk li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett tal-

proprozjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' **Amato Gauci** vs **Malta** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles";*

13. Illi jekk is-socjeta' rikorrenti qed tilmenta li qed tigi ppregudikata minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal- 2009 jew bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dan jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizuri msemmija biex imbghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupanti;

14. Illi rigward l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-*White Paper* li ggib l-isem: "*Ligijiet tal-Kera : Il-htiega ta' Riforma*" f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni

kienet process bi tlett saffi li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

15. Illi rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status iehor.</u> Fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni ta-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

16. Illi sabiex is-socjeta' rikorrenti tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha *ai termini* tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, hija trid tipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi *ta' like with like* , u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju;

17. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* , li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi

odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mis-socjeta' rikorrenti;

18.Salv eccezzjonijiet ulterjuri,

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba s-socjeta' rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Buttigieg li taqra kif isegwi :

1. 'Illi preliminarjament, jigi rilevat illi l-proceduri odjerni huma intempestivi u dan billi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji liema jistghu jirrevedu l-quantum tal-kera pagabbli;
2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandha tindika liema huma l-Artikoli tal-Ligi li allegatament jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghha;

3. Illi preliminarjament , u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ma hux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

4. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz

jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'.

5. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepit ukoll illi l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi u di piu' l-esponenti m'ghandhomx ikunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani, cittadin privat ma jistax ikun misjub li b'xi mod kiser id-drittijiet fundamentali ta' terzi u wisq anqas jittiehdu provvedimenti fil-konfront tieghu;

6. Illi l-esponenti dejjem aderixxew mad-dettami tal-Ligi inkluz ma dak dispost ai termini tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jinghad illi l-esponenti agixxew hazin, abbuzivament jew b'mi mod iehor li jmur kontra dak li trid il-ligi.

7. Illi jigi wkoll eccepit illi l-kera dovuta dejjem thallset b'mod puntwali u bil-modalita maqbula mas-sidien – meta r-rikorrent odjern qua sid ghogbu, minghajr ebda raguni valida fil-Ligi, jirrifjuta l-kera, din giet debitament depozitata taht l-Awtorita' tal-Qorti, u fl-ebda mument qatt u hadd ma talab xi zieda jew xi awment.

8. Illi r-rikorrenti jew l-allegati awturi taghhom dahlu f'relazzjoni lokatizzja mal-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, b'mod liberu u minghajr ma gew imgieghla minn hadd, lanqas l-Istat, u dan anke bil-konsapevolezza da parti tar-rikorrenti tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien meta akkwistaw il-fond de quo mill-awturi taghhom, bil-kirja diga' vigenti.

9. Illi jigi wkoll eccepit illi l-valur tal-fond akkwistat kien wiehed spekulattiv u jirrefletti r-relazzjoni lokatizja ezistenti u daqstant kwalunkwe piz soffert mir-rikorrenti jirrifletti l-prezz mhallas minnhu.

10. Illi d-dewmien min-naha tar-rikorrenti sabiex jiddeciedi li jadixxu lill-Qrati dwar l-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghandu jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni taghhom li qieghdin igarrbu piz sproporzjonat u ingust.

11. Illi fir-rigward tat-talba ghall-izgumbrament tal-esponenti kif promossa mir-rikorrenti, l-esponenti tikkontesta l-istess u dan ghaliex huwa ormai pacifikament stabbilit fil-gurisprudenza li Qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ma ghandhomx il-kompetenza li jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin, u dan ghaliex, fost diversi ragunijiet l-ordinament guridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu guridiku specjali.

12. Illi, in oltre, tenut kont tal-fatt illi l-azzjoni kif promossa hija ta' indoli kostituzzjonali, in kwantu titlob dikjarazzjoni li l-Ligi in vigore qeghda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju li ghandha taghti dina l-Onorabbli Qorti jista' jigi ezegwit mill-iStat innifsu biss, u certament tali rimedju ma jistax jinghata mill-esponenti.

13. Illi fi kwalunke kaz l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond lokatizju ser johloq piz sproporzjonat fuq l-esponenti u ser jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom.

14. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kkastigati talli ma ghamlu xejn ghajr li ottemperaw ruhhom mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-Istat.

15. Illi ma hux minnu li s-socjeta' rikorrenti m'ghandhiex prospettivi biex tirriprendi l-pussess tal-fond de quo u dan billi l-esponenti huma l-ahhar inkwilini li ghandhom dritt jiddetjenu l-fond mertu tal-kawza ai termini tal-Ligi.

16. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u dejjem fl-isfond ta' kwalunkwe kalkolu u/jew komputazzjoni ta' danni, ghandu jigi kkunsidrat li l-fond de quo kien inghata lill-esponenti, u lill-genituri taghhom, dahlu fl-ispejjez sostanzjali sabiex il-fond de quo ingieb fl-istat li huwa tal-lum - tajjeb li jinghad f'dan l-istadju li s-socjeta' attrici lanqas biss riedet taghmel tajjeb ghall-ispejjez straordinarji u ta' manutenzjoni li kienet obbligata taghmel skont il-Ligi.

17. Illi fil-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikati tal-mewt, cedoli ta' depositu, ittra ufficjali, certifikat ta' non-dekontroll, estratti mir-

registru elettorali, certifikati tat-twelid, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Jannar, 2021 Dr Carina Vassallo ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 19, Triq Preziosi, Hal-Lija, mis-sena 1989 u kull 5 snin sas-sena 2020, rat li Dr Isaac Zammit ghall-Avukat tal-Istat u Dr Manuel Galea u Dr James D'Agostino ghall-intimati Buttigieg irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar it-3 ta' Marzu, 2021 u mahluf nhar it-30 ta' Marzu, 2021 a fol. 40 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat esebiti a fol. 64 tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Borg Costanzi ghad-domandi in eskussjoni a fol. 71 tal-process;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti AX Holdings Limited intavolat nhar il-21 ta' Gunju, 2021 fejn permezz tieghu nfurmat il-Qorti li fl-24 ta' Marzu, 2021 is-socjeta' AX Holdings Limited giet akwistata minn AX Group plc liema socjeta' giet amalgamata mas-socjeta' AX Group plc u talbet li din l-Qorti joghgobha tordna li l-atti tal-kawza jigu legittimati favur is-socjeta' AX Group p.l.c. (C-12271), rat ir-risposta tal-intimati ahwa Buttigieg intavolata nhar is-6 ta' Lulju 2021 a fol. 96 et seq tal-process, rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti AX Holdings Limtied, rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 105 tal-process u rat illi fis-seduta tad-9 ta' Novembru, 2021 il-partijiet trattaw ir-rikors ghal-legittimazzjoni tal-atti u rat li fl-istess seduta l-Qorti awtorizzat terminu ta' xahar sabiex ir-rikorrenti tirregola ruhha dwar id-dokument imsemmi fl-

artikolu 354(3) tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta u temenda r-rikors taghha fis-sens illi dan ghandu jsir f'isem il-grupp ta' kumpaniji msemmija;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Marzu, 2022 Dr Carina Gatt Coleiro ghas-socjeta' rikorrenti ddikjarat li qed jintalab kumpens sad-data tal-prezentata ai fini tar-rikors guramentat u mhux oltre;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti AX Group p.l.c. intavolat nhar id-9 ta' Dicembru, 2021 a fol. 124 tal-process fejn permezz tieghu nfurmat lil Qorti li fil-mori tal-kawza precizament fl-24 ta' Marzu, 2021 is-socjeta' AX Group p.l.c. akkwistat is-socjeta' AX Holdings Limited liema socjeta giet amalgamata mas-socjeta' AX Group p.l.c. u li permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Rosalyn Aquilina is-socjeta' AX Group p.l.c. ddikjarat li l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza tifforma parti mill-proprjeta' li akwistat permezz tal-amalgamazzjoni fuq imsemmija ghalhekk talbet sabiex il-Qorti joghgobha tordna li l-atti tal-kawza jigu legittimati favur is-socjeta' AX Group p.l.c., rat ir-risposta tal-intimati ntavolata nhar id-19 ta' Jannar, 2022 a fol. 162 et seq tal-process, rat illi l-Avukat tal-Istat ma pprezentax risposta ghar-rikors, rat illi saret trattazzjoni fit-8 ta' Marzu, 2022 u rat id-digriet tat-8 ta' Marzu, 2022 a fol. 166 tal-process fejn permezz tieghu l-Qorti stante li mid-dokumentazzjoni esebita l-Qorti hija konvinta li l-fond mertu tal-kawza odjerna llum huwa proprjeta' tas-socjeta' AX Group p.l.c. stante wkoll li ai fini ta' mertu tal-kaz odjern il-legittimazzjoni tal-kaz odjern f'isem din is-socjeta' ma jwassal ghal ebda pregudizzju ghall-partijiet l-ohra fil-kawza u wkoll ai fini ta' ekonomija ta' gudizzju l-Qorti ghaddiet sabiex laqghet it-talba u ordnat li l-atti jigu legittimati favur is-socjeta' AX Group p.l.c.;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Marzu , 2023 ir-rikors gie differit 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 huma kif isegwi:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti AX Group plc tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 19 fi Triq Preziosi, Hal Lija liema fond kien inghata originarjament mis-socjeta' tal-Kumpanija ta' Gesu (Gizwiti) b'titolu ta' kera lill-missier ir-rikorrenti ghal skop ta' abitazzjoni.

   Is-socjeta' rikorrenti tispjega li l-fond kien originarjament gie akwistat mis-socjeta' Angelo Xuereb Limited b'kuntratt tat-12 ta' Mejju, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (a fol. 7 et seq tal-process) kif soggetta ghal kera favur George Buttigieg. Fil-kuntratt imsemmi l-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   > '…li jixtri u jakkwista d-dar numru dsatax (19), Preziosi Street, Lija, libra u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha… … Il-kompratur jiddikjara illi jaf li d-dar mibjugha hija mikrija lil George Buttigieg mentri l-ghalqa hija imqabbla ghand certu Sammut.'.

Illi jirrizulta li s-socjeta' Angelo Xuereb Limited kienet bidlet isimha u giet AX Holdings Limited (C-3595). Illi permezz ta' kuntratt dikjaratorju tas-6 ta' Dicembru, 2021 a fol. 126 et seq tal-process is-socjeta' AX Group plc akwistat is-socjeta' AX Holdings Limited (C-3595) liema akwist, rizultat ta' amalgamazzjoni tal-kumpaniji, huwa wkoll ikkonfermat mid-dokument mahrug mir-'Registrar of Companies' esebit a fol. 77 tal-process minn fejn jirrizulta li dan sar b'effett mill-24 ta' Marzu, 2021.

2. Illi l-fond in kwistjoni originarjament kien inghata b'titolu ta' kera lil George Buttigieg, missier l-intimati Buttigieg, li wara l-mewt tieghu baqghu jirrisjedu fil-fond bl-istess titolu ta' kera u ghadhom jirrisjedu hemm sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi s-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inkluz dawk li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009 qeghdin jaghtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimati ahwa Buttigieg tal-fond de quo fejn qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Talbet ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li ghar-ragunijiet esposti hija ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun sabiex twettaq u tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' attrici hekk kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 fost affarijiet ohra billi tinghata l-pussess effettiv tal-fond bin-numru dsatax (19) fi Triq Preziosi, Hal Lija u ghalhekk tordna lill-intimati ahwa Buttigieg sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ordnat jizgumbraw mill-istess fond proprjeta′ taghha. Is-socjeta′ rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha u tikkumpensha billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom ihallsu kumpens u danni xierqa u gusti lilha ghaz-zmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fundamentali taghha. Finalment is-socjeta′ rikorrenti talbet sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti minnha ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundannhom ihallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-imsemmi artikolu.

<u>Kwistjoni tal-legittimazzjoni tal-atti favur is-socjeta′ AX Group p.l.c.:</u>

Illi l-intimati ahwa Buttigieg fin-nota ta′ sottomissjonijiet taghhom jinsistu li hemm in-nuqqas ta′ interess fir-rigward il-kumpens billi s-socjeta′ AX Holdings Limited m′ghadiex tezisti u giet akwistata minn socjeta′ terza cioe′ AX Group plc. Isostnu li mill-atti processwali jirrizulta li AX Group plc kienet akwistat l-assi kollha tas-socjeta′ AX Holdings Limited lura fl-24 ta′ Marzu, 2021. Tghid li inkwantu ghal likwidazzjoni ta′ danni konnessi mal-lezjoni ta′ drittijiet fundamentali l-gurisprudenza tiddisponi li d-dritt ta′ kumpens ma jistax jigi mibjugh u daqstant persuna ma tistax tigi kkumpensata ghal lezjonijiet passati sofferti minn terzi. Jikkwotaw mill-Artikolu 354 tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta′ Malta u jargumentaw li l-ligi stess tiddisponi li f′kaz ta′ amalgamazzjoni s-socjeta′ AX

Group plc wettqet akwist. Ghalhekk kwalunkwe kumpens jibda jiddekorri minn dakinhar li AX Group plc akwistat u cioe' fl-24 ta' Marzu, 2021 u ghalhekk dan l-akwist sar oltre t-terminu li fih intalbet il-likwidazzjoni.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat sostna li dan l-akwist inter vivos u l-eventwali legittimazzjoni tal-atti huwa fatali ghal-lanjanza avvanzata mill-kumpanija AX Holdings Limited u ma tistax b'mod legalment sostenibbli titkompla mill-kumpanijia AX Group plc. Isostni li l-att t'amalgamazzjoni li permezz tieghu s-socjeta' AX Group plc saret proprjetarja tal-fond taht ezami nhar l-24 ta' Marzu, 2021 kien frott t'akwist b'att inter vivos u dan johrog mill-Artikolu 354 tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta. Jinsisti li fejn l-artikolu jithaddet dwar jeddijiet dan qieghed logikament jirreferi ghall-jeddijiet relatati mal-attivita' ta' negozju li tkun imbarkat fuqhom il-kumpanija akwistata u mhux jeddijiet fundamentali tal-bniedem li huma jeddijiet universali, inaljenabbli u indivizibbli. L-intimat Avukat tal-Istat ikompli bl-argument tieghu billi jikkwota minn decizjonijiet fir-rigward.

Illi l-Artikolu 354 sub-artikolu 1(a) tal-Att dwar il-Kumpaniji Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-konsegwenzi ta' amalgamazzjoni jghid testwalment illi:

> '(a) il-kumpanija li tkun se takkwista tidħol għall-attiv, il-jeddijiet, ir-responsabbiltajiet u l-obbligazzjonijiet kollha tal-kumpaniji li se jkunu akkwistati, kemm bejn il-kumpaniji li se jkunu akkwistati u l-kumpanija li se takkwista, kif ukoll fir-rigward ta' terzi, mingħajr il-ħtieġa ta' xi formalitajiet barra dawk li joħorġu taħt dan it-Titolu;'.

Illi l-Qorti tinnota li l-artikolu kwotat mill-intimati jaghmel referenza ghal fatt li l-kumpanija li tkun ser takkwista tidhol ghall-jeddijiet kollha tal-kumpanija li tkun akwistat u dan minghajr il-htiega ta' xi formalitajiet barra dawk li johorgu minn taht dak it-titolu. Li kieku sehh akkwist 'skjett' fejn id-drittijiet jigu awtomatikament esklulzi r-Registratur tal-Kumpaniji ma kienx ikollu ghalfejn johrog certifikat ta' amalgamazzjoni izda semplicement ta' akkwist. Fil-fehma tal-Qorti u in vista ta' dak li jiddisponi l-Artikolu kwotat u stante li l-akkwist sar permezzz ta' amalgazzjoni, is-socjeta' AX Group plc dahlet ghal jeddijiet kollha tas-socjeta' AX Holdings Limited u dan jinkludi wkoll il-kawza odjerna.

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

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' Jannar, 2021 a fol. 38 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 19, fi Triq Preziosi, Hal Lija mis-sena 1989 u kull hames snin sas-sena 2020.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar it-3 ta' Marzu, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar it-30 ta' Marzu, 2021 (esebit a fol. 40 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamel xi kunsiderazzjonijiet u ghaddiet sabiex 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' tlett mija u ghoxrin elf Ewro (€320,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-fond in kwistjoni u l-posizzjoni tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal

valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1989 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1989	**1994**	**€1,100.00**
1995	**2000**	**€1,900.00**
2001	**2006**	**€3,420.00**
2007	**2012**	**€5,500.00**
2013	**2020**	**€7,200.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri u rat id-domandi flimkien mar-risposti in eskussjoni li finalment ma jirrizultawx li b'xi mod biddlu l-opinjoni u l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.

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

Illi bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li s-socjeta' rikorrenti trid iggib prova tal-ftehim tal-kirja li hija qieghda tattakka b'din il-kawza. Kif ukoll trid iggib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'mod specifiku s-socjeta' rikorrenti trid turi ghal ghanijiet tal-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li l-fond 19 fi Triq Preziosi, Hal Lija ghadda fuq l-intimati Buttigieg bis-sahha tal-Ligi.

Illi fir-rigward il-prova tal-ftehim tal-kirja l-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratt t'akwist mis-socjeta' Angelo Xuereb Limited minghand is-Socjeta' tal-Kumpanija ta' Gesu (Gizwiti)

datat 12 ta' Mejju, 1989 minn fejn jirrizulta li fl-imsemmi kuntratt l-fond kien inxtara gja soggett ghal kirja favur George Buttigieg u cioe' missier ir-rikorrenti.

Illi l-fond kien ilu f'idejn il-familja Buttigieg b'titolu ta' kera missena 1964 gie kkonfermat mill-intimati nfushom fejn xehed Albert Buttigieg bl-affidavit a fol. 171, Carmel sive Charles Buttigieg bl-affidavit a fol. 172 u Salvu Buttigieg bl-affidavit a fol. 173 tal-process. Prattikament it-tlett xhieda taw l-istess deposizzjoni u fir-rigward il-kirja Albert Buttigieg qal:

> '2. Din id-dar jiena ilni nghix fiha sa minn mindu missieri kien ha din id-dar u cioe fl-1964 minghand il-Gizwiti. Meta ahna hadna l-propjeta din kienet fi stat hazin hafna, kienet qisha maqjel tal-annimali. Missieri George Buttigieg ghamel numru ta' xoghlijiet sabiex id-dar igibha fi stat abitabbli ghalina u cioe' ommi, missieri u uliedu (10).'.

Illi l-fatt li l-intimati jgawdu titolu ta' kera ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wkoll ikkonfermat mill-intimati fir-risposta taghhom fejn fis-sitt eccezzjoni jeccepixxu li huma dejjem aderixxew mad-dettami tal-Ligi inkluz ma dak dispost ai termini tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jinghad li huma agixxew hazin, abbuzivament jew b'xi mod iehor li jmur kontra dak li trid il-ligi.

Illi dwar dik il-parti tal-eccezzjoni li taghmel referenza ghall-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tinnota li dan l-Artikolu gie llum imhassar bl-Att XXIV tal-2021 u ghalhekk m'hemmx il-bzonn li tinoltra oltre.

Ghaldaqstant stante li l-Qorti m'ghandiex dubju dwar il-kirja u li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sejra tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Is-sitt, s-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet u r-raba' eccezzjoni preliminari tal-intimati ahwa Buttigieg:</u>

Illi fis-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax stante li skond l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Bhala s-seba' eccezzjoni jeccepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta lanqas m'huwa applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija ligi li dahlet fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni 'Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962…'.

Fit-tmien eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat kompla billi eccepixxa f'kull kaz l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa ghal kollox improponibbli stante li dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta'. Isostni li sabiex tassew wiehed jista' jitkellem dwar tehid imgieghel jew obbligatorju tal-proprjeta', persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhux il-kaz hawnhekk ghaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti

ma titlifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Jigi b'hekk li l-ilment tas-socjeta' rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

L-intimati ahwa Buttigieg ukoll ressqu t-tielet u r-raba' eccezzjoni li huma fuq l-istess binarji ta' l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn sostnew illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skond ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Imbaghad fir-raba' eccezzjoni eccepew preliminarjament li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'.

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

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

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

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk huma gustifikati l-eccezzjonijiet li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ndikat 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 l-eccezzjonijiet l-ohra gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<u>Il-hmistax u s-sittax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fil-hmistax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li m'hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan ghaliex isostni li m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti. Izid li dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi

assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta' twelid jew status iehor. Fil-kaz odjern ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Illi fis-sittax (16) il-eccezzjoni l-intimat eccepixxa li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni huma jridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like* u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghha gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikat 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 il-Qorti setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll is-socjeta' rikorrenti lanqas ma ppruvat li huma qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ma tqisx li kien hemm ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Buttigieg:</u>

Illi preliminarjament l-intimati ahwa Buttigieg eccepew li l-proceduri odjerni huma intempestivi u dan billi jezistu rimedji

ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji liema jistghu jirrevedu l-quantum tal-kera pagabbli.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati ahwa Buttigieg qeghdin jirreferu ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li s-socjeta' rikorrenti naqset milli tuzufruwixxi ruhha mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ahwa Buttigieg.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati Buttigieg:</u>

Illi preliminarjament ukoll l-intimati Buttigieg eccepew li s-socjeta' rikorrenti ghandha tindika liema huma l-Artikoli tal-Ligi li allegatament jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghha.

Illi minn harsa lejn il-process fl-intier tieghu huwa car illi l-ilment tas-socjeta' rikorrenti huwa fil-konfront ta' artikoli tal-ligi prezenti fil-Kap. 69 u fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. M'hemmx dubju li l-ilment huwa dwar l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment izda mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu u ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni giet intavolata inutilment billi huwa fatt maghruf fuq liema ligi u liema artikoli tal-ligi qeghdin jilmentaw kawzi simili billi llum il-gurnata dawn il-kawzi qeghdin jigu ntavolati b'mod frekwenti. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimati Buttigieg:</u>

Illi bhala l-hames eccezzjoni preliminari l-intimati Buttigieg eccepew illi m'humiex il-legittimi kontraditturi u dipiu' m'ghandhomx ikunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani, cittadin privat ma jistax ikun misjub li b'xi mod kiser id-drittijiet fundamentali ta' terzi u wisq anqas jittiehed provvedimenti fil-konfront tieghu.

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-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tilmenta 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 taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 19 fi Triq Preziosi, Hal Lija u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

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

> wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

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

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

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

---

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Borg Costanzi bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fl-atti ma gewx ezebiti kopja tal-ktieb tal-kera bhala evidenza ta' x'kien jithallas qabel is-sena 2011. Infatti dan il-punt gie rilevat ukoll fin-nota ta' sottomissjoniet tar-rikorrenti fejn iddikjaraw li bhala kera ghalhekk ghandha tigi kkalkulata fuq l-ammont ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185). Ghalhekk jekk kellha tittiehed il-kera ghas-sena 1995 bhala dik percepibbli annwali mis-socjeta' rikorrenti fl-ammont ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185), li fil-fehma tal-Qorti l-ammont kien ferm inqas, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u disgha mitt Ewro (€1,900) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sebgha 'telef u mitejn Euro (€7,200) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mis-socjeta' rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena (ara cedola ta' depositu a fol. 19 tal-process). 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 tas-socjeta' 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.[3] 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

[3] **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).

tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

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

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti effettivament, certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021, garrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll 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 dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-talba.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sbatax il-eccezzjoni (17) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' 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 s-socjeta' rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garbet telf pekunjarju konsiderevoli.

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

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din

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

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

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

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

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

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

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

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ

[4] 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.

Cauchi v. Malta,[5] 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-antekawza tal-inkwilini ahwa Buttigieg u l-istess intimati llum kienu ilhom igawdu l-fond in kwistjoni mis-sena 1964 u cioe' madwar sittin (60) sena billi x-xhud Albert Buttigieg fl-affidavit tieghu a fol. 171 tal-process indikat li missieru kien kera l-fond fis-sena msemmija u wara l-mewt tieghu huma baqghu jghixu fil-fond.

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 ser tiehu in konsiderazzjoni fil-kaz tas-socjeta' rikorrenti l-perijodu minn meta akwistat il-proprjeta' u cioe' minn Mejju 1989 sa Settembru, 2020 stante li fil-verbal tat-8 ta' Marzu, 2022 Dr Carina Gatt Coleiro ghas-socjeta' rikorrenti

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

ddikjarat li qed jintalab kumpens sad-data tal-prezentata ai fini tar-rikors guramentat u mhux oltre.

Fil-kaz odjern l-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 mija sitta u ghoxrin elf disa mija tlieta u hamsin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€126,953.33). Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti rciviet is-somma totali tul is-snin u fil-kwota msemmija fl-ammont ta' hames 'telef tmien mija disgha u disghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€5,899.93). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€126,953.33 - €5,899.93 = €121,053.40

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:

€121,053.40 – 30%= €84,737.38 – 20% = €67,789.90

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u sittin elf sebgha mija disgha u tmenin Ewro u disghin centezmu (€67,789.90).

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. Illi fl-atti l-intimat Avukat isostni li fil-kaz odjern l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-prezz baxx li s-socjeta' rikorrenti xtrat il-fond lura fis-sena 1989. Il-Qorti rat il-kuntrat ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti u tqis li s-somma li thallset lura fis-sena 1989 xejn ma kienet baxxa anzi kienet pjuttost tirrifletti l-valur fis-suq tal-proprjeta' libera u franka aktar milli bl-inkwilinat. Il-Qorti izda fir-rigward tad-danni pekunjarji ser issegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li sostniet li socjeta ma tistax titqeis li soffriet danni bhal ansjeta u dwejjaq bhal ma jsehh f'persuni normali. In vista ta' dan il-Qorti ser taghti anqas danni non pekunjarji milli kieku r-rikorrenti kienet persuna tad-demm u l-laham. 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' elfejn ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Illi fit-tieni talba is-socjeta' rikorrenti talbet wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati Buttigieg mill-fond numerat 19 fi Triq Preziosi, Hal Lija.

L-intimati konjugi Bugeja laqghu ghal din it-talba fl-eccezzjoni bin-numru hdax (11) billi eccepew illi kif inhu ormai pacifikament stabbilit fil-gurisprudenza li Qrati ta' gurisdizzjoni Kostituzzjonali m'ghandhomx il-kompetenza li jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilini u dan ghaliex fost diversi ragunijiet l-ordinament guridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu guridiku specjali.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimati Buttigieg u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tas-socjeta' rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-ahwa Buttigieg b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli u tiddikjara s-sitt u t-tmien eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Buttigieg bhala sorvolati;

2. Tilqa' il-hmistax (15) u s-sittax (16) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tilqa' l-hdax (11) il-eccezzjoni stante li din il-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

4. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati Avukat tal-Istat u l-ahwa Buttigieg safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola u t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti inkluz dawk li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009, qedghin jaghtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimati ahwa Buttigieg tal-fond de quo fejn qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tas-socjeta attrici kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha inkwantu relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti s-socjeta' rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex twettaq u tizgura t-twettieq tad-drittijiet fundamentali taghha hekk kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha inkwantu relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fil-parti fejn intalab l-izgumbrament tal-intimati ahwa Buttigieg mill-fond bin-numru dsatax (19) fit-triq Preziosi, Hal-Lija u dan peress li din il-Qorti m'hijiex il-foro kompetenti li tordna l-izgumbrament;

7. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti u tikkumpensa lis-socjeta'

rikorrenti minhabba l-fuq premess billi tikkundanna lill-imsemmi intimat Avukat tal-Istat, ihallas kumpens u danni xieraq u gusti lis-socjeta' rikorrenti ghaz-zmien kollu li matulu kienu qed jinkisru d-drittijiet fondamentali taghha hekk kif indikat;

8. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-socjeta' rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' disa' u sittin Elf, sebgha mija u disa' u tmenin Ewro u disghin centezmu (€69,789.90) u tichadha inkwantu relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati u tichadha inkwantu relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta’ Marzu, 2024