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: 6
Rikors Numru:-39/2022 JVC

Agostina sive Ina Cini (K.I nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I nru. 318542(M)); Carmelo sive Charles Grima (K.I nru. 117338(M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I nru. 331162(M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I nru. 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I nru. 295469(M)); Simon

Grima (K.I nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I nru. 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I nru. 322269(M)) u permezz tad-digriet datat 8 ta' Marzu 2024 l-atti f'isem Gemma Brownrigg qed jigu trazfuzi f'isem Joseph Brownrigg stante li l-istess Gemma Brownrig mietet fil-mori

vs

L-Avukat tal-Istat; u

Emanuel Abela (K.I nru. 25356(M)) u Yvonne Abela (K.I nru. 650459(M)) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Agostina sive Ina Cini et li jaqra kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti huma flimkien is-sidien taż-żewġ proprjetajiet separati imma adjaċenti għal xulxin *ossia* dawk bin-numru, 30 u 36, Triq L-Irvellijiet tal-1958, Paola (Dok. A). Dawn it-tnejn huma mikrija lill-intimati, għalkemm jidher li ġew mniffda u qed jintużaw bħala proprjetà waħda.

2. L-inkwilini Abela ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta' €211.50ċ fis-sena għal kull proprjetà, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati Abela li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetajiet tagħhom ossia l-fond numru 30 u 36, Triq L-Irvellijiet tal-1958, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-fond 30 u 36, Triq l-Irvellijiet tal-1958, Raħal il-Ġdid;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimati Emanuel Abela u Yvonne Abela tassew igawdu minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi t-talba li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal**-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċoè li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. Illi t-talba li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal**-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija wkoll improponibbli għal kull perjodu qabel ma r-rikorrenti akkwistaw titolu fuq fond kif ukoll għal kull perjodu wara li r-rikorrenti żvestew lilhom nfushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-każ;

5. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva wkoll li skond il-*proviso* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.

   Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta; intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-

konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali.

Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

6. Illi in segwitu ta' dan, jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienu qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;
7. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

8. Illi hekk ukoll, skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

9. Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-***

Istat et (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija **li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati**. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

11. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimti Abela u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

12. Illi fl-istess vena, jekk kemm-il darba permezz tal-ħames talba r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Abela,

l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

13. Illi fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**Artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tieni u r-raba' talbiet għandhom jiġu miċħuda sakemm jippretendu xi kumpens jew rimedju ieħor skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Emanuel Abela et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, l-esponenti ma ghandhomx *'locus standi judici'* stante li ma jistghux jigu meqjusa bhala legittimarja kontradittturi, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed biss jipprevalixxu ruhhom minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua cittadini privati u b'hekk ma jistghux jkunu misjuba li kisru xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom din ma tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u bla hsara ghas-sueccepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 (ferm qabel il-prezentata tal-kawza de quo, cioe 20 ta' Jannar 2022) u l-elementi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-ligi gia' qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu jkunu garrbu ir-rikorrenti. Illi tajjeb ikun accenat li kontemporanjament mar-rikors *de quo* ir-rikorrenti ntavolaw rikors sabiex jivvantaw ruhhom minn rimedji ordinarji provdut taht l-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta' zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 943/2021 LC). Ghalhekk permezz ta' dawn id-dispozizzjonijiet godda, l-esponenti jimmeritaw li jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi subordinjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingu l-allegazzjonijiet

kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

4. Illi l-esponenti ghandhom titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawza.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafi precedenti, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali.

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jigu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan stante li huma dejjem jistghu jircievu l-kera tal-fond.

8. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom jbatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, ghaliex ma jistghux jkunu ikkastigati talli sempliciment kienu jsegwu u jottemporaw ruhhom mal-kirja kuntrattwali diga' stabbilita.

9. Illi dwar l-lanjanza tar-rikorrenti relatat mal-kwantum tal-kera allacjat mal-fond de quo agitur tajjeb jinghad li l-Artikolu 1531c- tal- Kodici Civili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta kien jipprospetta gia' mekkanizmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

10. Illi di piu, kif diga accenaw aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A gie introdott mekkanizmu ulterjuri u dan sabiex zzomm bilanc tajjeb bejn il-partijiet soggetti ghal kuntratt ta' kirja, bhal dik indezamina. Tajjeb ikun accenat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jaghti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu dawk id-decizjonijiet opportuni kemm il-darba l-esponenti ma jkollhomx dritt ghall-protezzjoni tal-ligi. Ghalhekk dawn id-depozizzonjiet huma gia' bizzejjed u m'hemmx lok ghal din l-Onorabbli Qorti sabiex taghti ebda rimedji ohra.

11. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li kull kirja ghal zmien indefinit tkun tista' tigi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruhhom minghajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispozizzjoni tal-ligi vigenti.

12. Illi peress li l-principju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Civili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti kienet ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk

ir-rikorrenti ghandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-prezent.

13. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorablli Qorti jidrilha li kien hemm xi lezjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti , l-esponenti ma ghandhomx jkunu l-vittma decizjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta' danni da parte ta' l-istat ghandu jkun sufficjenti, u l-esponenti b'hekk jimmeritaw li jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ma ikunx hemm lok ghal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif premessi mil-ligi.

Ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jitqiesu mhux gustifikati, insostenibbli, abbuzivi u kapriccuzi u konsegwentement ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, nkluz dawk ta' '*kwalunkwe cedoli* li gew jew jistghu ikunu intavolati mill-esponenti fil-mori tal-kawza, kif ukoll bl-ispejjez ta' din il-procedura.'.

Rat l-affidavits, xhieda, rapport tat-titolu tal-proprjeta' mhejji min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, ricevuti tal-kera, skritturi ta' kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2022 Dr Carlos Bugeja talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 30 u 36 Triq l-Irvellijiet tan-1958, Paola mill-1 ta' Jannar 1987 u kull 5 snin sal-prezentata tar-rikors u dan wara li jikkunsidra wkoll il-potenzjal tal-fond, ikkunsidrat iz-zona

kummercjali li jinsabu fih, rat li Dr Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat u Dr Natalino Caruana De Brincat ghall-intimati Abela oggezzjonaw stante li l-fond sallum jikkonsisti f'residenza u rat li l-Qorti laqghet it-talba sabiex jigi nominat perit u ghaddiet sabiex innominat lil Perit Joseph Grech b'direzzjoni sabiex jaghti valutazzjoni tal-valur lokatizzju tal-fond residenzjali kif inhu fi zmien kif diga' indikat f'dan il-verbal u separatament il-valur lokatizzju tal-fond meqjus bhala fond kummercjali wara li l-Perit jiehu kont tal-pjan lokali vigenti u l-izvilupp possibbli fiz-zona. Il-Qorti ghamlitha cara li r-rapport f'dak l-istadju huwa a spejjez tar-rikorrenti u rriservat li tipprovdi dwar l-ispejjez tal-istess rapport fis-sentenza finali partikolarment dwar it-tieni parti tal-inkarigu tal-Perit Tekniku;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 u mahluf nhar it-2 ta' Diċembru, 2022 a fol. 35 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Marzu, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat ir-rikors ta' Victoria Grima ntavolat nhar l-14 ta' Gunju, 2023 fejn permezz tieghu talbet li l-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tawtorizzha tassumi l-atti fil-kawza bin-numru 139/2022JVC flimkien mar-rikorrenti gja prezenti ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi hija tgawdi l-uzufrutt fuq is-sehem ta' 1/6 tal-fond billi tigi l-mara tal-mejjet Alfredo Grima li wliedu Angelo Grima u Alessandra Grima qua eredi gew inkluzi fil-kawza, rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata nhar it-3 ta' Lulju, 2023 fejn m'oggezzjonax ghal tali talba filwaqt li baqa' jinsisti fuq l-eccezzjonijiet kollha tieghu u rat

id-digriet tal-Qorti moghti nhar it-8 ta' Marzu, 2024 fejn wara li ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha fosthom li se mai l-kwistjoni tal-uzufrutt fuq il-porzjon taghhom favur Victoria Grima hija kwistjoni bejn l-istess zewg rikorrenti u Victoria Grima b'dan li kwalunkwe somma li tista' tigi likwidata favur taghhom tibqa dejjem suggetta ghall-uzufrutt jekk ikun il-kaz, il-Qorti ghaddiet sabiex cahdet it-talba;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 30 u 36 fi Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola u liema fond kien inghata mill-awturi fit-titolu taghhom b'titolu ta' kera lill-intimati konjugi Abela u li ghadhom jghixu hemm sallum;

2. Illi jirrizulta li l-fond ippervena f'idejn ir-rikorrenti wara diversi trasmissjonijiet b'successjoni. Ir-rikorrenti pprezentaw rapport tat-titolu redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli a fol. 4 et seq tal-process li jaghti deskrizzjoni kif il-fond gie trasmess tul is-snin. Jirrizulta li originarjament il-fond kien jappartjeni lil certu Angelo Grima li kien akwistah b'titolu ta' cens perpetwu permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Frar, 1934 fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt (ara kuntratt a fol. 9 et seq tal-process) u sussegwentament ghadda b'wirt biex illum wasal f'idejn ir-rikorrenti;

3. Illi kif gia nghad jirrizulta li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil konjugi Abela biex ghadhom jirrisjedu fil-fond sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

4. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz l-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 30 u 36 fi Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominandi u li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Finalment talbu li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

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

Illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat 12 ta' April, 2022 a fol. 28 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 30 u 36 Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola mill-1 ta' Jannar 1987 u kull 5 snin sal-prezentata

tar-rikors u dan wara li jikkunsidra wkoll il-potenzjal tal-fond, ikkunsidrat iz-zona kummercjali li jinsabu fih. Illi Dr Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat u Dr Natalino Caruana De Brincat ghall-intimati Abela oggezzjonaw ghal tali stima stante li l-fond sallum jikkonsisti f'residenza. Il-Qorti laqghet it-talba sabiex jigi nominat perit u ghaddiet sabiex innominat lil Perit Joseph Grech b'direzzjoni sabiex jaghti valutazzjoni tal-valur lokatizzju tal-fond residenzjali u separatament il-valur lokatizzju tal-fond meqjus bhala fond kummercjali wara li l-Perit jiehu kont tal-pjan lokali vigenti u l-izvilupp possibbli fiz-zona.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 u halef l-istess nhar it-2 ta' Dicembru, 2022 (a fol. 35 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta' deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb mill-inkwilin, jinsab fi stat strutturalment san ghajr ghal kamra fuq il-bejt li jidher li ghandha infiltrazzjoni ta' ilma u jinkludi s-servizzi utilitarji kollha inkluz dawl, ilma u drenagg.

Dwar il-kwistjoni li l-fond ghandu jigi valutat wkoll bhala wiehed kummercjali l-Perit Tekniku Grech ghamel diversi kunsiderazzjonijiet fejn in sintesi ndika li l-fond difficilment jipprovdi ghal dan it-tip ta' uzu kummercjali minhabba diversi ragunijiet li gew minnu ndikati. Il-Perit Tekniku ddikjara li fl-opinjoni tieghu l-valur tal-fond ghandu jigi kkalkulat fuq l-assunzjoni ta' l-uzu kurrenti u cioe' dak residenzjali.

Ghalhekk il-Perit Tekniku ghadda sabiex ta valur lill-proprjeta' in kwistjoni fl-istat prezenti bhala residenza u dan billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona u ha konjizzjoni (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicemru 2021, (ii) ir-rapport 'Property Market Study March 2022', u (iii) the Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' mis-sena 2010 u kompla sas-sena 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' <u>mitejn u ghaxar 'telef Ewro (€210,000)</u>.

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

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€18,000	2.00%	€360
1992	€30,000	2.00%	€600
1997	€50,000	2.00%	€1,000
2002	€60,000	2.00%	€1,200
2007	€110,000	2.50%	€2,750
2012	€110,000	2.50%	€2,750
2017	€170,000	2.75%	€4,675
2022 (Q1)	€210,000	2.75%	€5,775

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lil Perit Tekniku Grech u hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

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

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu ta' kull wiehed u wahda minnhom fuq il-fond 30 u 36 fi Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola. Fit-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom ukoll igibu prova li l-intimati konjugi Abela tassew igawdu minn kirja protetta skond l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova tat-titolu tal-proprjeta':

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jissenjala li fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) li kien wiret Carmelo Grima dan kien suggett ghall-uzufrutt ta' Emanuela Grima wara mewtu fis-sena 1981 u ghalhekk kienet intitolata ghal kera tul il-perijodu ta' hajjitha mis-sena 1981. Isostni li r-rikorrenti naqsu li jgibu prova tad-data tal-mewt taghha u wisq anqas ta' min wiritha u ghalhekk la darba ma jirrizultax li r-rikorrenti Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Grima u Angelo Grima wirtuwha u dahlu fiz-zarbun taghha huma ma jistghux jippretendu l-ebda lezjoni jew kumpens ghall-allegat telf ta' qligh li sofriet Emanuela Grima.

Il-Qorti rat ir-rikors datat 14 ta' Gunju, 2023 intavolat minn Victoria Grima, liema rikors ma giex oppost mill-intimat Avukat tal-Istat, li mieghu hemm diversa dokumentazzjoni fosthom it-testment ta' Alfred Grima datat 13 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard. Fl-imsemmi testment hemm iddikjarat li ommu u missieru - Carmelo u Emanuela konjugi Grima fid-data tat-testment kienu mejta. M'hemmx dubju ghalhekk li fis-sena 1990 Emanuela Grima kienet mejta u maghha waqaf kwalunkwe uzufrutt li hija kienet tgawdi fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Ghalhekk fic-cirkostanzi fl-eventwalita' li l-Qorti tigi

sabiex tillikwida kumpens u danni fir-rigward il-kwota ta' Carmelo Grima hija ser taghmel dan mis-sena 1990.

Illi dwar ir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu wkoll jghid li Victoria Grima m'hijiex rikorrenti u tgawdi l-uzufrutt li hallielha zewgha, ghalhekk Alessandra Spiteri u Angelo Grima certament m'ghandhomx ebda titolu ghall-kera fuq il-fondi in kwistjoni. Jirrizulta li fil-mori tal-kawza gie ntavolat rikors f'dan is-sens fejn intalab li tigi awtorizzata tassumi l-atti Victoria Grima bhala uzufruttwarja liema rikors gie michud. Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm min-naha l-wahda huwa minnu li hija l-uzufruttwarja biss li ghandha jedd ghall-kera, u dan anke kif iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjoni[1], mill-banda l-ohra kwistjoni bhal din tista tigi stradata u jigu evitati duplikazzjoni ta' decizjonijiet billi kwalunkwe ammont li jigi likwidat favur ir-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri jibqa suggett ghall-uzufrutt ta' Victoria Grima – kwistjoni se mai ghandha tigi risolta bejn ir-rikorrenti u Victoria Grima.

Illi in vista ta' dak dikjarat fil-paragrafi precedenti, u stante li l-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward in-nofs indiviz l-iehor fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li jinsab sodisfatt dwar il-prova tat-titolu, l-Qorti ser tghaddi sabiex tiddikjara ruhha sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti.

<u>Prova li l-intimati konjugi Abela tassew igawdu minn kirja protetta skond l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

[1] Ara **Agostina sive Ina Cini et -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju, 2023.

Illi fl-atti gie pprezentat kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 63 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimati konjugi Abela dahlu fil-fond zgur mis-sena 1985. Minn din l-ircevuta huwa car li l-konjugi Spiteri kien ilhom jiddetjenu l-fond ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Is-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Abela:</u>

Illi fis-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat isostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju, 2021 il-quddiem ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat, dan ghaliex skond l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Isostni li zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Permezz tat-tmien eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Illi in oltre l-intimati konjugi Abela fit-tielet eccezzjoni preliminarjament eccepew illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A il-ligi gia gie moghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu jkunu garrbu r-rikorrenti. Sostnew ukoll li tajjeb jigi accennat li kontemporanjament mar-rikors de quo ir-rikorrenti

ntavolaw rikors sabiex jivvantaw ruhhom minn rimedji ordinarji provduti taht l-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta' zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Ghalhekk permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet huma jimmeritaw li jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

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

Illi in linea preliminari l-intimati Abela eccepew li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, b'dan li huma m'ghandhomx locus standi stante li ma jistghux jigu meqjusa bhala legittimi kontradditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi 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 li 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' 30 u 36 fi Triq

L-Irvellijiet tal-1958, Paola 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

---

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

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 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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fis-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti taz-zewg fondi mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mija u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 120) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sitt mitt Ewro (€600). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbgha 'telef sitt mija hamsa u sebghin Ewro (€4,675) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u hdax il-Ewro u hamsin centezmu (€211.50) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009,

u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li

[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).

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

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

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali,

il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb eccepixxa l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru tlettax (13) tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens:

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.'.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza 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.'.

[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.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Abela kienu ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1985 u cioe' perijodu ta' cirka disgha u tletin (39) sena. Jirrizulta li l-intimati ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti ser tiehu l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni mis-sena 1990 u cioe' s-sena li fiha spicca l-uzufrutt li kien igawdi l-antekawza tar-rikorrenti l-Monsinjur Salvatore Grima u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Fil-kaz tar-rikorrenti Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Grima u Angelo Grima li fuqhom l-intimat Avukat tal-Istat sab oggezzjoni ghal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni, ghar-ragunijiet indikati fis-sezzjoni '**<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:'</u>** sejjer ukoll jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1990 u jkompli sas-sena 2021 meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Ghalhekk il-likwidazzjoni sejra ssir fuq il-kwota shiha tal-fond. Dipiu' l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jinsisti li l-kumpens ghandu jkun sa' Novembru 2018 billi mid-dokumenti annessi mal-affidavit ta' Emanuel Abela li mit-8 ta' Novembru 2018 il-kirja tal-fondi in kwistjoni waqfet tkun regolata bil-Kap. 69 u l-partijiet bdew jirregolawha bi skrittura privata. Il-Qorti rat l-imsemmija skrittura privata minn fejn setghet tinnota li l-kera li kienet qieghda tithallas kompliet tithallas bl-istess ammonti li kienet tithallas precedentement in linea mal-ligijiet tal-kera l-antika. Ghalhekk il-Qorti xorta tqis li ghandu jittiehed il-perijodu sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1990 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tnejn u sittin elf

erbgha mija tmienja u sebghin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€62,478.34). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Abela fuq iz-zewg fondi kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm 120) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsa centezmu (€279.52) fis-sena liema ammont zdiet bi ftit tul is-snin u sussegwentement beda jizdied regolarment bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Meta l-Qorti hadet kont tal-ammonti kif jirrizultaw mill-kopji tal-ircevuti li gew pprezentati fl-atti dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' disa 'telef mija erbgha u disghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€9,194.82). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€62,478.34 - €9,194.82 = €53,283.52

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 mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera.

€53,283.52 – 30%= €37,298.46 – 20% = €29,838.77

<u>Ammont ta' kumpens:</u> disgha u ghoxrin elf tmien mija tmienja u tletin Ewro u sebgha u sebghin centezmu (€29,838.77).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li

ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ghandha tkun dik ta' tlett 'telef Ewro (€3,000) li huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli fic-cirkostanzi;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetajiet tagħhom ossia l-fond numru 30 u 36, Triq L-Irvellijiet tal-1958, Paola, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti

mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u tichadha fil-kumplament;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u tletin elf tmien mija tmienja u tletin Ewro u sebgha u sebghin centezmu (€32,838.77);

6. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fil-paragrafu precedenti u tichadha fil-kumplament;

7. Tilqa' l-hames talba u taghti r-rimedju ndikat fil-paragrafi precedenti.

Bl-ispejjez interament 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