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: 7

Rikors Numru:- 63/2022JVC

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

Henry Spiteri (K.I nru. 535538(M)) u Giorgina Spiteri (K.I nru. 192940(M)) ghal 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 s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond bin-numru, 105 u 107, 'St. Anne', Triq Santa Caterina, Zejtun (Dok. A).

2. L-inkwilini Spiteri, ilhom jokkupaw l-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 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-Ligijiet ta' Malta, ta' l-anqas qabel dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati Spiteri li jibqghu jghixu fil-fond surreferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas zzomm bilanc 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 jirrizulta ghal relazzjoni sforzata ta sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond. Ghaldaqstant gew privati mill-proprjeta' taghhom 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-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

7. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom

ossia l-fond numru 105 u 107, 'St.Anne,' Triq Santa Katerina, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat l-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 Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominandi;

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

5. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrent iridu igib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-

Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta' u ma jistax jinstab ksur wara d-dhul tal-**Att XXIV tal-2021.**

3. Illi maghdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore llum il-gurnata, u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi f'dan il-kuntest, ghandu jinghad illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri bhal dawk odjerni, wiehed ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-gurnata jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;
5. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda;

6. Illi safejn l-ilment tar-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' domokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-legizlatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli - li zgur mhux il-kaz;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap.16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pozizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, specjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

8. 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-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

9. Illi huwa maghruf 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 lokatizzju ta' fond fis-suq hieles";*

10. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardjaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jinghad ghaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha koncernati;

11. Illi maghdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jigi eccepit li permezz tal-emendi ricenti tal-2021**(bl-Att XXIV tal-2021)** gie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.** Issa r-rikorrent ma jistghax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tghola b'mod proporzjonat, liema emendi certament jipprovdu ghal rimedju xieraq u effettiv. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fuq is-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Tali zieda zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku- bhal ma wara kollox huwa fil-kaz odjern. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu**

4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrent jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux protezzjoni mill-Istat;

12. Illi konsegwentement, u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qieghed jokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta,** din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi sabiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dhul fis-sehh tal-**Att XXIV tal-2021,** ghaliex ir-rikorrent illum ghandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Ghall-istess ragunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieh aktar d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** kif proprju qieghed jitlob ir-rikorrent fil-hames talba tieghu;

13. Illi fl-ahharnett, fir-rigward tat-tieni, tielet u raba' talba tar-rikors tar-rikorrenti, jigi eccepit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.** Dan ghaliex tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-ligi Maltija;

14. 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 r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali. U dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Henry Spiteri et li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-legittimi kuntradditturi fir-rigward tat-talbiet maghmula fir-rikors tar-rikorrenti, u ghaldaqstant huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju; u dana fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-legittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi cittadin privat.

2. ILLI minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, principju fundamentali tal-ligi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti qeghdin biss jezercitaw d-drittijiet moghtija lilhom permezz tal-Ligijiet vigenti f'Malta u ghaldaqstant huma ma jistghu qatt jinzammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofru minhabba l-implimentazzjoni tal-istess Ligijiet ta' Malta.

3. ILLI minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan

peress illi f'dan il-kaz ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawza in dizamina kienet wahda volontarja li baqghet ghaddejja minghajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti ghal numru ta' snin.

4. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u ghalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

5. ILLI dejjem minghajr prgudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibatu ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat jaghti rimedju.

6. ILLI ghaldaqstant kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati ghandha tkun michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi hija infondata fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit , fi kwalunkwe kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibatu ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz l-istess esponenti mghandhomx ibatu ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamlu u ghadhom jaghmlu sal-lum huwa li josservaw il-Ligijiet tal-pajjiz.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, rapport tat-titolu mahdum min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, kuntratti, kopja tar-rapport tal-Periti Teknici quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kopja tal-ktieb tal-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 105 u 107 St Anne, Triq Santa Katerina, Zejtun minn 1987 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Mejju, 2021, rat li Dr Ariana Falzon ghall-Avukat tal-Istat u Dr Mariella Said Kasem ghall-intimati Spiteri m'oggezzjonawx 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 pprezentat fl-atti nhar is-26 ta' April, 2022 u mahluf nhar is-7 ta' Lulju, 2022 a fol. 58 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 63/2022JVC 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 t-tieni mara tal-mejjet Alfredo Grima li wliedu Angelo Grima u Alessandra Grima qua eredi gew inkluzi fil-kawza, 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 tar-rikorrenti esebita 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 Agostina sive Ina Cini et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 105 u 107, St Anne fi Triq Santa Caterina, Zejtun liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza taghhom lill-intimati konjugi Spiteri u li ghadhom jghixu fil-fond sallum;

2. Illi jirrizulta li l-fond kien ipprevjena f'idejn ir-rikorrenti wara diversi trasmissjonijiet b'successjoni. Ir-rikorrenti fl-atti pprezentaw l-gherq tat-titolu taghhom billi ipprezentaw rapport tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli a fol. 4 et seq tal-process li taghti deskrizzjoni dettaljata kif il-fond kien originarjament akwistat minn certu Angelo Grima iben Carmelo Grima u

Agostina nee' Spiteri permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Dicembru, 1941 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt (a fol. 9 et seq tal-process) u sussegwentement ghadda b'wirt biex wasal illum f'idejn ir-rikorrenti.

3. Illi kif gja nghad fl-ewwel paragrafu l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimati Henry u Giorgina konjugi Spiteri zgur mis-sena 1967 (ara kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 89 et seq tal-process) u 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 105 u 107 St Anne fi Triq Santa Katerina, Zejtun 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-Kovenzjoni 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 ai termini tal-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea. Finalment talbu li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tat-12 ta' April, 2022 a fol. 34 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 105 u 107, St Anne fi Triq Santa Katerina, Zejtin mill-1987 u kull hames snin sal-ahhar ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar is-26 ta' April, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-7 ta' Lulju, 2022 (esebit a fol. 58 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU**
		ANNWALI €
1987	**1992**	**€550.00**
1993	**1998**	**€1,750.00**
1999	**2004**	**€2,300.00**
2005	**2010**	**€4,800.00**
2011	**2016**	**€7,500.00**

2017	**2021**	**€10,800.00**

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

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

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta din l-azzjoni r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Dipiu' r-rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi l-Qorti rat ir-rapport tat-titolu tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli esebit fl-atti a fol. 4 et seq tal-process. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jinsisti li tali rapport kellu jigi guramentat u kellhom jitressqu provi ulterjuri tat-titolu fuq il-proprjeta'. Fir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal diversi decizjonijiet fosthom dawk fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 u **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 fejn gie ritenut li ghal finijiet ta' kawza bhal din m'hemmx bzonn il-prova diabolica pero' wiehed huwa bizzejjed li juri li ghandu jedd fil-haga li tkun. Kif inghad, il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza tqis li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu ghal finijiet tal-kaz odjern.

Illi mbaghad l-intimat Avukat tal-Istat ikompli jinsisti li fil-kaz ta' Carmelo Grima u Alfredo Grima dawn hallew l-uzufrutt ta'

sehemhom lil Emanuela Grima u Victoria Grima rispettivament b'dan li jfisser li sakemm Emanuela u Victoria jibqghu hajjin Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima ma jistghux jgawdu l-frott ta' sehemhom.

Il-Qorti rat ir-rikors datat 14 ta' Gunju, 2023 intavolat minn Victoria Grima 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 li sar it-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 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' kawzi billi kwalunkwe ammont li jigi likwidat favur ir-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri jkun suggett ghall-uzufrutt ta' Victoria Grima – kwistjoni li se mai ghandha tigi risolta bejn ir-rikorrenti u Victoria Grima.

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

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 din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fl-atti gie pprezentat kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 89 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimati konjugi Spiteri dahlu fil-fond zgur mis-sena 1967 billi l-ewwel ricevuta mahruga fuq isem Henry Spiteri kienet fis-7 ta' Marzu, 1967 (fol. 92). 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>**Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:**</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li qabel wiehed jistitwixxi proceduri bhal dawn odjerni, wiehed ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-gurnata jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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 l-Qorti 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 tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Il-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fil-hdax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li permezz tal-emendi ricenti tal-2021 (Att XXIV tal-2021) gie ntrodott l-Artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn issa r-rikorrenti ma jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat, liema emendi certament jipprovdu ghal rimedju xieraq u effettiv. B'zieda skont l-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sid bhar-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux protezzjoni mill-Istat.

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

fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Spiteri:</u>
Illi preliminarjament l-intimati Spiteri eccepew illi m'humiex il-legittimi kontraditturi dwar it-talbiet maghmula fir-rikors tar-rikorrenti u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li lkoll irritenew li f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijiet fundamentali, kemm dawk protetti taht il-Kostituzzjoni, kif ukoll dawk protetti taht il-Konvenzjoni Ewropea, l-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux ic-cittadin privat.

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

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 105 u 107 St Anne fi Triq Santa Katerina, Zejtun 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 kuntradditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.’.

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

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

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

> ‘Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

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

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

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti

diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

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

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[2] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]'.

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

> '[a] fair balance ... between the demands of the general

---

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

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

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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh,

tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbgha u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 24) ekwivalenti ghas-somma ta' hamsa u hamsin Ewro u disghin centezmu (€55.90) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf sebgha mija u hamsin Ewro (€1,750). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' ghaxar 'telef u tmien mitt Ewro (€10,800.00) 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 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*

[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).

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

<u>Kumpens:</u>

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

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

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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Spiteri kienu ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1967 u cioe' perijodu ta' cirka sitta u hamsin (56) sena. Jirrizulta li l-intimati ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti ser tiehu l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) mis-sena 1987 u cioe' s-

[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.

sena li fiha r-rikorrenti u l-antekawza taghhom inghataw il-possibilita′ li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe′ sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dwar il-kwota ta′ nofs indiviz l-iehor (1/2) il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni mis-sena 1990 u cioe′ mis-sena li zgur li l-uzufrutt ta′ Emanuela Grima ma kienx ghadu jezisti u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe′ sa meta dahlu fis-sehh l-emendi. Dan ser isir fid-dawl ta′ dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta′ Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta′ ghaddiet f′idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta′ missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta′ mija tmienja u erbghin elf u sittax il-Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€148,016.57). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Spiteri kienu jhallsu originarjament l-ammont ta′ tnax il-lira Maltin (Lm 12a ekwivalenti ghas-somma ta′ sebgha u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) fis-sena liema ammont zdiet bi ftit tul is-snin u sussegwentement beda jizdied regolarment bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Illi dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta′ tlett elef u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€3,625.14). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta′:

€148,016.57 - €3,625.14 = €144,391.43

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.

€144,391.43 – 30%= €101,074 – 20% = €80,859.20

Dan l-ammont ghandu jigi diviz min-nofs billi fuq in-nofs l-iehor l-perijodu ser jigi kkalkulat mis-sena 1990 u dan ghar-ragunijiet spjegati precedentement. Ghalhekk l-ammont dovut fil-kaz ta' nofs indiviz (1/2) huwa dak ta' €40,429.60.

Ammont ta' kumpens: erbghin elf erbgha mija u disgha u ghoxrin Ewro u sittin centezmu (€40,429.60).

Illi dwar il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) l-iehor li huwa sehem Carmelo Grima (li kien halla uzufrutt lil martu Emanuela Grima) kif inghad precedentement l-Qorti ser tiehu kont tal-perijodu mis-sena 1990 u l-perijodu ghandu jkompli 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 Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija sitta u erbghin elf hames mija u hamsin Ewro (€146,550). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Spiteri ghall-istess perijodu kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' tnax il-lira Maltin (Lm 12) ekwivalenti ghas-somma ta' sebgha u ghoxrin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) fis-sena liema ammont zdiet bi ftit tul is-snin u sussegwentement beda jizdied regolarment bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Illi dan ifisser li r-rikorrenti rcevew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett elef erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro u hamsin centezmu (€3,429.50). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€146,550 - €3,429.50 = €143,120.50

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.

€143,120.50 – 30%= €100.184.35 – 20% = €80,147.48

Dan l-ammont ghandu jigi diviz min-nofs billi dan in-nofs il-perijodu gie kkalkulat mis-sena 1990 u dan ghar-ragunijiet spjegati precedentement. Ghalhekk l-ammont dovut fil-kaz ta' nofs indiviz (1/2) huwa dak ta' €40,073.74.

<u>Ammont ta' kumpens:</u> erbghin elf tlieta u sebghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€40,073.74).

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 fir-rigward l-nofs indiviz (1/2) li gie kkalkulat mill-perijodu 1987 ta' tlett elef Ewro (€3,000) u fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) l-iehor li gej mill-wirt ta' Carmelo Grima ghadu jkun dak ta' elfejn u sebgha mitt Ewro (€2,700) li fiz-zewg cirkostanzi 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 rimanenti ssollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, inkluz l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-fond numru 105 u 107, 'St.Anne,' Triq Santa Katerina, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi 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 tichadha fil-kumplament;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni fir-rigward in-nofs indiviz li gej mill-wirt ta' Carmelo Grima fl-

ammont kumplessiv ta' tnejn u erbghin elf sebgha mija tlieta u sebghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€42,773.74) u fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) l-iehor ghandu jkun fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u erbghin elf erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro u sittin centezmu (€43,429.60);

6. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas 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