QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 26 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 3
Rikors Numru:- 155/2021JVC

Nicholas Jensen Testaferrata 57654M) u Irene Bache (ID 388781M) u permezz ta' digriet datat 23 ta' Awwissu 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem David Colin Bache stante li Irene Bache mietet fil-mori tal-kawza

vs

L-Avukat ta' l-Istat

u

James Naudi (ID 216061M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata (ID 57654M) et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 32/33, Triq St. Agatha, Sliema liema fond huma jikru lill-intimat James Naudi versu l-kera ta' €209 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;

2. Illi l-esponenti kienu akkwistaw l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal- 21 ta' Mejju 2016 fl-Atti tan-Nutar Andre Farrugia li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A. Illi dan il-fond kien intiret mill-esponenti flimkien ma terzi minghand Elena sive Helen Miles li permezz ta' zewg testmenti tal- 11 ta' Frar 1999 u 4 ta' Dicembru fl-Atti tan-Nutar Abela 1994 u gie debitament dikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Gunju 2005 fl-Atti tan-Nutar Tinio Spiteri li kopja tieghu flimkien mat-testmenti qeghda tigi mamrkata bhala Dok C;

3. Illi Helen Miles kienet akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' att ta' divizjoni tat-12 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok C;

4. Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta' rekwisizzjoni u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi l-kera li l-intimat qieghed ihallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif

ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta;

6. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009 senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;

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

8. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009;

9. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante

li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi;

10. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom;

11. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja baqghet tiggedded kull sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma ghadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009;

12. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghed jigi imcahhad mit tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

13. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1;

14. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju;

15. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019;

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

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-

proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108);

18. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995;

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

20. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi;

21. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan;

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat James Naudi tal-fond *32/33, Triq St. Agatha, Sliema* u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-

Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat illi l-intimat ma jistax jiqba juzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimat James Naudi mill-fond de quo.

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

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

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

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Avukat ta' l-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jiccaraw min huwa l-inkwilin f'dan il-kaz, stante li hemm kunflitt lampanti bejn l-okkju tal-kawza, l-ewwel paragrafu u l-ewwel talba ta' dan ir-rikors kostituzzjonali, u ghaldaqstant hemm lok ghal korrezzjoni fl-Att promotur;

2. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacjenti li l-fond de quo huwa mikri, u mikri b'kirja li taqa' taht l-awspici tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jirripprendi l-pussess tal-fond de quo;

L-Ewwel Talba

4. Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma gew miksura, kif allegat;

5. Illi qabel xejn jinghad illi l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap.69, li huma l-Artikoli tal-Ligi kontestati permezz ta' din il-procedura, b'ebda mod ma jipprovda dwar il-quantum jew revizjoni tal-kera li ghandha tithallas. Ghalhekk, sa fejn l-ewwel talba tittratta dikjarazzjoni li l-imsemmija Artikoli 3 u 4 *'icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta'*, l-ewwel talba ma tista qatt tirrizulta kif dedotta;

6. Illi jekk, f'dan il-kuntest, ir-rikorrenti qeghdin jirreferu ghal-Ligi ohra, ir-rikorrenti kellhom jindikaw liema Ligi hi b'mod espress u dan fil-hin propizju, u cioe` fir-Rikors promotur, anke sabiex l-intimati kollha ikunu f'qaghda jirregolaw ruhhom u jressqu d-difizi relattivi taghhom. Mod iehor igarrab pregudizzju lill-intimati kollha, u ghaldaqstant l-esponenti se jopponi bil-qawwa kollha ghal

kull referenza ulterjuri li r-rikorrenti jistghu jaghmlu fuq il-fattur tal-quantum tal-kera. **Din il-kawza, ghalhekk, ghandha tigi tratta u deciza biss fuq il-binarju jekk l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 jaghtux dritt ta' rilokazzjoni u jekk tassew hekk jirrizulta, jekk tali stat ta' fatt iledix o meno d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti citati fl-ewwel talba**;

7. Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma hux applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija allegatament mharsa bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

8. Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`;

9. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u **l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, huwa zgur li ma jistax jirrizulta xi ksur ta' drittijiet tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti tonqos milli tindika taht liema kap hija tivvanta xi ksur ta' drittijiet u sabiex jinsab xi ksur tal-protezzjoni kontra d-diskriminazzjoni tali diskriminazzjoni bilfors trid issir skond xi wiehed mill-kapijiet fl-Artikoli indikati;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-

istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

11. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minhabba li f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan il-kaz, jirrizulta mill-Att promotur illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo wara att ta' divizjoni li sehh fil-21 ta' Mejju 2016;

12. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;

13. Illi l-iskop ta' din il-Ligi, kif konfermata wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[1];

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

14. Illi dejjem minghajr preġudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, *multo magis,* meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

It-Tieni Talba

15. It-tieni talba tar-rikorrenti qed tigi opposta, sia minhabba l-fatt illi fin-nuqqas ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, it-tieni talba ma tistax tintlaqa, stante li t-tieni talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba, kif ukoll sa fejn jintalab l-izgumbrament ta' l-inkwilin. Il-gurisprudenza nostrali *in subjecta materiae* tghallimna kif f'kazijiet simili talbiet ghall-izgumbrament jigu michuda anke ghaliex dina l-Onorabbli Qorti kif adita fis-setgha kostituzzjonali taghha m'ghandhiex il-kompetenza necessarja biex tordna l-izgumbrament ta' inkwilin;

It-Tielet, ir-Raba', u l-Hames Talbiet

16. Illi ghandu jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti;

17. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction' ghall-iskop ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

18. Illi galadarba r-rikorrenti ghogobhom jitolbu l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi eccepit li dan l-Artikolu jista' jigi applikat biss f'kaz ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux ghall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidhlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

19. Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;

20. Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

21. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, kif diga` gie eccepit, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eccezzjoni tincidi wkoll ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti.

22. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

23. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat James Naudi (K.I. 216061M) li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-intimat jeccepixxi illi hi mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-ligijiet tal-kera vigenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta' indoli kostituzzjonali li certament huwa ma kkommettiex. L-eccipjenti dejjem segwa b'mod skrupluz il-ligijiet vigenti u dejjem hallas il-kera u z-zidiet hekk kif dettat mill-indici dwar l-gholi tal-hajja kif proprju huwa stabbilit fil-ligi;

2. Illi, minghajr pregudizzju, l-eccipjenti ma jista' qatt jaghti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata lezjoni tad-dritt fundamentali, li huwa ma kkommettietx meta agixxa skond il-parametri tal-ligi vigenti matul iz-zmien. Ghalhekk l-eccipjennti m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonailta' *o meno* tal-ligi applikata;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet taghhom minhabba l-promulgazzjoni min-naha tal-istat tal-ligijiet vigenti, l-eccipjenti m'ghandux isofri direttament minhabba tali lezjonijiet, liema allegata lezjoni hija indipendenti mill-esponenti, stante li huwa persuna ta' eta avvanzata, il-fond in kwistjoni huwa r-residenza ordinarja tieghu, u l-eccipjenti m'ghandux il-mezzi biex ikollu residenza alternattiva. Ghalhekk isegwi li l-esponenti m'ghandux isofri minhabba kwalsiasi rimedju

li jista' jinghata lir-rikorrenti, u dan peress li jista' jigi kkawzat pregudizzju serju lill-istess esponenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxi illi r-rikorrenti naqas milli jezercita r-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma intavola dawn il-proceduri Kostituzjjonali;
5. Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia' eccepit, l-intimat qieghed igawdi minn kirja li tibbenifika mill-protezzjoni tal-ligi u li huwa dejjem agixxa skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja;

6. Illi ghalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwiegeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

7. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz taghha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanciti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-kaz odjern;

8. Illi ghal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrja ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

9. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jiehu l-pussess tal-propjeta' lura u dan ghaliex il-ligi tipprovdi kif dan jista' jsehh;

11. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti in subizzjoni.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, nota ta' rinunzja, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2021 Dr Daniel Buttigieg talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-16 ta' Marzu, 2021, rat li Dr James D'Agostino ghall-Avukat tal-Istat u Dr Chris Bonett ghall-intimat Naudi rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-12 ta' April, 2022 u mahluf nhar id-19 ta' Mejju, 2022 a fol. 117 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata et intavolat nhar il-31 ta' Mejju, 2022 fejn talab li l-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju mill-mejta Irene Bache favur binha David Colin Bache, rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ntavolata nhar is-16 ta' Awwissu, 2022 u rat id-digriet tal-Qorti datat 23 ta' Awwissu, 2022 fejn laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzzjoni tal-gudizzju;

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar l-24 ta' Marzu, 2023 a fol. 154 tal-process fejn fiha gie dikjarat li l-kera li rcivew tul is-snin ir-rikorrenti kienet fl-ammont ta' €4,516 u ddikjarat ukoll li ma hadu l-ebda passi ohra ghajr ghal kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghat-28 ta' Marzu 2024 ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat illi permezz tal-avviz datat 10 ta' Awwissu, 2023 ir-rikors gie rikjamat ghallum ghad-decizjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata u Irene Bache li llum dahal flokha binha David Colin Bache, stante l-mewt

taghha, jippremettu li huma s-sidien tal-fond bin-numri 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema, liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni taz-zija taghhom Elena sive Helen Miles li giet nieqsa fit-2 ta' Lulju, 2004.

Illi Elena sive Helen Miles kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' zewg testmenti wiehed tal-11 ta' Frar, 1999 u l-iehor tal-4 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fejn fost affarijiet ohra kienet halliet bhala werrieta universali taghha lir-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata u Irene Bache u l-Markiza Agnes Gera De Petri Testaferrata Bonici.

Illi r-rikorrenti jispjegaw li huma kienu akwistaw il-fond mertu tal-kawza odjerna fis-sehem shih u ndiviz bejniethom wara kuntratt ta' divizjoni datat 21 ta' Mejju, 2016 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (a fol. 7 et seq tal-process) meta ddividew il-wirt tal-imsemmija Elena sive Helen Miles bejnhom u l-Markiza Agnes Gera De Petri Testaferrata Bonici.

Illi da parte taghha Elena sive Helen Miles kienet akwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna wara divizjoni b'kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (a fol. 45 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' giet deskritta bhala s-segwenti:

'67. Id-dar numri tnejn u tletin u tlieta u tletin (32 u 33), Saint Agatha Street, Sliema, inkluz il-gnien, libra u franka tal-valur ta' hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (LM25,000).'.

Illi mill-kuntratt ta' divizjoni jirrizulta li dan il-fond kien ippervena fil-kwota ta' kwart indiviz (1/4) mill-eredita' tal-Markiz Daniele Testaferrata Bonici Ghaxaq li miet fil-25 ta'

Jannar, 1945 u l-wirt tieghu kien infatti ghadda fuq l-erba' wliedu wahda minnhom tkun l-imsemmija Helen mart Malcolm Miles.

2. Illi jirrizulta li l-fond in kwistjoni inizjalment kien mikri lil certu Vincent Farrugia u fis-sena 1965 dan il-fond ghadda b'titolu ta' kera f'idejn Alfred Naudi bil-kera ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 40) u llum wara l-mewt tal-genituri tieghu ghadda f'idejn James Naudi iben l-imsemmi Alfred Naudi u jhallas kera ta' mitejn u sebgha Ewro u sebgha centezmi (€207.07). L-intimat James Naudi ghadu jghix hemm sallum b'titolu ta' kera (ara ricevuti tal-hlas a fol. 156 et seq tal-process).

3. Ir-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna ntavolata nhar is-16 ta' Marzu, 2021 fejn qeghdin jitolbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat l-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kapitolu u bl-opera tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat James Naudi tal-fond bin-numru 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema u li qeghdin icahdu lilhom milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll sabiex l-Qorti tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportun fis-sitwazzjoni nkluz li jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jibqa juzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimat James

Naudi. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 6 ta' Ottubru, 2021 a fol. 111 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numri 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-ahhar tas-sena 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar it-12 ta' April, 2022 u halef l-istess nhar id-19 ta' Mejju, 2022 (a fol. 117 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' mmobbli 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 pjuttost tajjeb mill-inkwilini ghajr ghal pjan sotterran. Il-gnien huwa wkoll pjuttost mitluq u mhux ikkultivat. L-istruttura tinsab fi stat san pero' wahda mis-swali tat-tieni sular ghandha xi hsarat fis-saqaf ikkagunat minn dhul ta' ilma.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' mis-sena 1987 u kompla sas-sena 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' tmien mija u hamsin elf Ewro (€850,000).

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	€85,000	2.00%	€1,700
1992	€140,000	2.00%	€2,800
1997	€260,000	2.00%	€5,200
2002	€345,000	2.25%	€7,763
2007	€540,000	2.50%	€13,500
2012	€550,000	2.75%	€15,125
2017	€730,000	3.25%	€23,725
2021 (Q1)	€850,000	3.25%	€27,625

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 145 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi in eskussjoni pprezentati nhar is-26 ta' Jannar, 2023 u jinsabu fl-atti a fol. 149 et seq tal-process u hadet nota tal-istess.

Illi mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:

Preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jiccaraw min huwa l-inkwilin f'dan il-kaz, stante li hemm kunflitt lampanti bejn l-okkju tal-kawza, l-ewwel paragrafu u l-ewwel talba ta' dan ir-

rikors kostituzzjonali. Jirrizulta li fil-mori tal-kawza saret il-korrezzjoni necessarja u ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata.

It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacenti li l-fond de quo huwa mikri u mikri b'kirja li taqa' taht l-awspici tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu elenkat fil-premessi tar-rikors promotur u ghas-sezzjoni 'Fatti fil-qosor:' tad-decizjoni odjerna.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat (fol. 221) iddedika sezzjoni dwar min jista' jipproponi l-kawza u jsostni li r-rikorrenti ma jghidux li r-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata nghata d-dritt ta' uzufrutt fuq l-assi ereditarji kollha ta' l-awtrici tieghu, Helen Miles. Isostni li dan ifisser li fil-mument li giet intavolata l-kawza odjerna, r-rikorrenti Irene Bache ma kellha l-ebda dritt ta' tgawdija fuq il-fond peress li l-fond kien soggett ghall-uzufrutt favur ir-rikorrenti l-iehor Nicholas Jensen Testaferrata u se mai l-uzufruttwarju biss seta kellu drittijiet jew lanjanzi kostituzzjonali x'jivvanta. Ghalhekk insista li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tar-rikorrenti Irene Bache u l-Qorti ghandha tikkunsidra l-ispartizzjoni tal-ispejjez.

Illi l-Qorti tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat ma hax kont tal-fatt li fil-kuntratt ta' divizjoni tal-21 ta' Mejju, 2016 (fol. 7) ir-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata rrinunzja ghal uzu u uzufrutt b'mod irrevokabbli u permanenti fuq l-immobbli fejn gie dispost kif isegwi:

> ‘(11)Bhala parti ntegrali minn din il-qasma, Nicholas Jensen Testaferrata qieghda b’mod irrevokabbli u permanenti jirrinunzja ghad-dritt ta’ uzu u uzufrutt tal-propjeta’ li kien thalla lilu mill-imsemmija Elena Miles u b’hekk kemm il-proprjeta’ assenjata fuq dan l-att u dik mhux inkluza f’dan l-att, qeghda tigi lliberata b’mod irrevokabbli u permanenti minn dan id-dritt tal-uzu u uzufrutt u li kien favur l-imsemmi Nicholas Jensen Testaferrata.’

Illi ghalhekk zgur li minn Mejju tas-sena 2016 l-uzufrutt fuq l-immobbli mertu tal-kawza odjerna ma kienx ghadu jezisti b’dan li r-rikorrenti Irene Bache effettivament kellha jekk ta’ tgawdija fuq il-fond fid-data tal-intavolat tal-kawza odjerna.

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

Illi l-prova li l-kirja tal-intimat James Naudi hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta huma l-ircevuti li gew esebiti fl-atti partikolarment dawk mahruga fuq isem Alfred Naudi a fol. 179 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-kirja mal-antekawza tal-intimat ilha zgur gejja mis-sena 1965.

Illi in oltre l-intimat nfusu jikkonferma fil-hames eccezzjoni li huwa qed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u li huwa dejjem agixxa skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja. Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u r-raba’ eccezzjoni tal-intimat Naudi:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante li jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jirriprendi l-pussess tal-fond de quo. Fuq l-istess binarju ressaq eccezzjoni l-intimat Naudi.

Illi mit-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dawn il-fondi bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, il-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 u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma ghandhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali seta' biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala l-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma l-Artikoli tal-Ligi kontestati permezz ta' din il-procedura, b'ebda mod ma jipprovdu dwar il-quantum jew revizjoni tal-kera li ghandha tithallas. Ghalhekk safejn l-ewwel talba titratta dikjarazzjoni li l-imsemmi Artikoli 3 u 4 '*icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta*', l-ewwel talba ma tistax qatt tirrizulta kif dedotta.

Illi minn qari tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 jirrizulta li dawn jitrattaw li sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kiri jew jgholli l-kera minghajr il-permess tal-Bord u li l-Bord jista' jippermetti l-gholi tal-kera etc. A kuntrarju ta' dak li eccepixxa l-intimat Avukat tal-Istat dawn iz-zewg artikoli tal-Ligi jidhlu perfettament fit-talba tar-rikorrenti li sostnew li dawn (i) qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat, u (ii) qeghdin icahdu lilhom milli jircievu kirja gusta. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li nghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Is-seba' u t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tas-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli stante li l-kirja mertu tal-kaz hija allegatament mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligjiet ta' Malta li hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skont ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fit-tmien eccezzjoni kompla jghid li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'.

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

‘(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

Illi minn qari ta’ dan is-sub-artikolu, jirrizulta effettivament li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk huwa korrett l-Avukat tal-Istat li jargumenta li l-operazzjoni ta’ dan il-kapitolu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti wkoll ma ndikaw l-ebda wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa’ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din is-seba’ eccezzjoni hija fondata fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u ser tghaddi sabiex tilqa’ l-istess.

Dwar it-tmien eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat James Naudi:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Naudi eccepixxa li m'huwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante li r-rikorrenti qed jattakka l-ligijiet tal-kera vigenti u l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed ta' indoli Kostituzzjonali li certament huwa ma kkommettiex. Isostni li huwa dejjem segwa b'mod skrupoluz il-ligijiet vigenti u dejjem hallas il-kera u z-zidiet hekk kif dedott mill-indici dwar l-gholi tal-hajja kif proprju huwa stabbilit fil-ligi.

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

Il-Qorti rat li fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikoli 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll, l-Artikolu 45 u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Rat li l-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 kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u

spejjez f'kawza simili kif isegwi:

> '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 taqbel ma' dak suespost u tqis li m'ghandhiex xi zzid oltre dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Naudi:</u>

Illi fit-tmien eccezzjoni l-intimat Naudi eccepixxa li ghal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Imbaghad fid-disa' eccezzjoni eccepixxa li l-Att XXIV isostni li l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Naudi, 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.

Allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jilmentaw minn lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni numru disa' (9) jeccepixxi li huwa zgur li ma jistax jirrizulta xi ksur ta' drittijiet tar-rikorrenti. Izid illi r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kap huma jivvantaw xi ksur ta' drittijiet u sabiex jinsab xi ksur tal-protezzjoni kontra d-diskriminazzjoni tali diskriminazzjoni bilfors trid issir skont xi wiehed mill-kapijiet fl-Artikoli ndikati.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Il-Qorti zzid li minn dak li rat tul dawn is-snin li ilha tipresjedi kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn

> ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni numru disa' (9) ukoll isostni li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex l-imgieba diskriminatorja mixlija ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jaghmel referenza.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta' diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra w'ghalhekk ma jinkwadra taht l-ebda wahda mill-kwalifiki. Jsegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<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).'.

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

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

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

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

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

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

---

[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).

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 gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech. Il-Qorti tqis li 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. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 40) ekwivalenti

ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlieta u ghoxrin elf sebgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€23,725) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sebgha Ewro u sebgha centezmi (€207.07) fis-sena. Hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust 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**

[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).

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-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa 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` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet 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 l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u 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 b'dana li l-ilment taghhom dwar ksur tad-dritt fundamentali taghhom huwa gustifikat.

<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-intimati jew min minnhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti m'hijiex ser tiehu kont tieghu.

<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.

---

[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.

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-intimat James Naudi u l-antekawza tieghu kienu ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1965 u cioe' perijodu ta' cirka tmienja u hamsin (58) sena. Jirrizulta li l-intimat dahal flok il-genituri tieghu u ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti ser tiehu l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni u fil-kwoti kif ser jigi ndikat:

1. Minn Mejju 1987 – Marzu 1998 – kwota ta' ¼ billi Helen Miles kellha biss dik il-kwota u l-fond kien ghadu fi stat indiviz;
2. Minn April 1998 – Lulju 2004 – kwota shiha billi Helen Miles giet assenjata l-fond bil-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1998 u mietet fl-Lulju 2004;
3. Minn Awwissu 2004 – Mejju 2016 – kwota ta' 2/3 billi r-rikorrenti kellhom dik il-kwota u r-rimanenti kienet

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

proprjeta′ tal-Markiza Agnes Gera De Petri Testaferrata Bonici. Ghalkemm ir-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata u Irene Bache llum binha David Colin Bache fil-kuntratt ta′ divizjoni tal-21 ta′ Mejju, 2016 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia (fol. 7) akwistaw id-drittijiet litigjuzi li jappartjenu lil proprjeta′ effettivament huma m′akwistawx dik il-kwota per *via di successione* u ghalhekk ma jistax jitqies li dahlu fiz-zarbun legali tal-awtrici taghhom;

4. Minn Gunju 2016 – April 2021 – kwota shiha billi r-rikorrenti saru proprjetarji tas-sehem shih. Dwar il-kwistjoni tal-uzufrutt il-Qorti gia trattat il-kwistjoni aktar il-quddiem u tqis li fl-eventwalita′ li r-rikorrenti Nicholas Jensen Testaferrata jippretendi xi kumpens aktar mir-rikorrenti l-iehor David Colin Bache minhabba li f′xi perijodu kellu l-uzufrutt (qabel ma rrinunzja), jekk ikun il-kaz huwa ghandu jirrisolvi dan bejnu u bejn ir-rikorrenti l-iehor.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija 1987 sa 2021, fil-kwoti u mod indikati fil-paragrafu precedenti, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta′ mitejn wiehed u sittin elf sitt mija hamsa u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€261,635.76). Permezz ta′ nota ntavolata nhar l-24 ta′ Marzu, 2023 a fol. 154 tal-process ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera li rcivew tul is-snin kienet fl-ammont ta′ erbgha ′telef hames mija u sittax il-Ewro (€4,516). Invista ta′ din id-dikjarazzjoni l-Qorti ser tqis l-ammont percepit mir-rikorrenti f′dak l-ammont. Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta′:

€261,635.76 - €4,516 = €257,119.76

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

€257,119.76 – 30%= €179,983.83 – 20% = €143,987.06

<u>Ammont ta' kumpens:</u> mija tlieta u erbghin elf disgha mija sebgha u tmenin Ewro u sitt centezmi (€143,987.06).

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 fis-somma ta' ghaxar 'telef Ewro (€10,000) li fiz-zewg cirkostanzi huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Zgumbrament:</u>

Illi permezz tat-tieni talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Naudi mill-fond bin-numru 32/33 fi Triq Sant'Agata, Sliema.

Illi din il-Qorti tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu jgawdi

titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

2. Tilqa' s-seba' (7) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli, filwaqt li tiddikjara t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

3. Tilqa' d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat James Naudi tal-fond 32/33, Triq St. Agatha, Sliema u li qeghdin icahdu lir-rikorrenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tichadha fil-kumplament fejn relatata mal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li ser jigu ndikati fil-paragrafi segwenti filwaqt li tichadha fejn relatata mad-dikjarazzjoni li l-intimat ma jistax jibqa' juzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi u fejn relatata mat-talba ghall-izgumbrament tal-intimat James Naudi mill-fond de quo;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' mija tlieta u hamsin elf disgha mija sebgha u tmenin Ewro u sitt centezmi (€153,987.06) u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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.
26 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Marzu, 2024