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: 1
Rikors Numru:- 780/2021JVC

Anthony Cassar (K.I. 1065246M)

vs

Avukat tal-Istat; u

Antoinette Cauchi (K.I. 0089453M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Anthony Cassar li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru 87 (gja' 120), fi Triq Guze' Pace (gja' Victoria Avenue), il-Hamrun.

2. Illi missier l-esponenti Giuseppe Cassar kien akkwista sest (1/6) indiviz tal-fond in kwistjoni flimkien ma' hutu b'wirt minghand il-genituri tieghu Antonio u Maria Grazzja Cassar, permezz ta' zewg testmenti pubblici datati 21 ta' Frar 1921 u 24 ta' Frar 1921, in tan-Nutar Dr Francesco Giorgio Schembri.

3. Illi sussegwentement, Giuseppe Cassar akkwista il-fond mertu tal-kawza in piena u assoluta propjeta' minghand hutu, permezz ta' divizjoni bix-xorti datata 13 ta' Jannar 1939 in atti tan-Nutar Dr Angelo Cachia (**Dok AC1**).

4. Illi mbaghad, l-esponenti akkwista terz (1/3) indiviz tal-fond in kwistjoni flimkien ma' hutu b'wirt minghand missieru Giuseppe Cassar, permezz ta' testment pubbliku datat 7 ta' Dicembru 1965, in atti tan-Nutar Dr John Tabone (**Dok AC2**).

5. Illi finalment, l-fond in kwistjoni ddevolva ghand l-esponenti in piena u assoluta propjeta' permezz ta' donazzjoni datata 27 ta' Dicembru 2013 in atti tan-Nutar Dr Joseph Debono (**Dok AC3**).

6. Illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-konvenuta Antoinette Cauchi li ghal snin shah ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiggedded *ex lege* bla prospett ta' terminazzjoni.

7. Illi prezentement, l-intimata qed thallas l-kera irrizorja ta' mitejn u hamsa u tmenin Euro (€285) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-ligi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

8. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk ricenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-principju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setghet qatt teccedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

9. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawza tieghu ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta, tenut kont tal-fatt li bil-ligi, dak li setghu u li kienu effettivament jircievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.

10. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tigi awmentata kull tliet snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghab-bazi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022. Ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess ligi, l-intimata Cauchi nghatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

11. Illi ricentament, is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tieghu, l-esponent, *qua* sid, inghata l-jedd li jipprocedi kontra l-intimata Cauchi sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh. Irid jinghad pero' li din iz-zieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti

ghad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, ghalkemm dan l-Att kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.

12. Illi b'dan il-mod, l-esponenti gie u effettivament ghadu qed jigi pprivat mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu, minghajr mhu qed jinghata kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxi bl-ebda mod ma tqarreb bejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

13. Illi tali privazzjoni tal-propjeta' tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

14. Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setax jawmenta l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament seta' jircievi kien limitat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan il-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprjeta'tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjeta' in generali u li b'din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden.*

16.Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha l-okkazjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni.

17. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deciza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel stante li kien jircievi biss hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Inoltre, fis-sentenza, fl-ismijiet *Fleri Soler et. vs Malta* moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deciza fit-30 ta' Jannar, 2018.

18.Illi fis-sentenza surreferita ta' *Fleri Soler et. vs Malta,* il-Qorti ssenjalat li:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimste aim" in the "general interest", but ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,*** *including measures designed to control the use of the individual's*

*property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.".***

19.Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib lir-rikorrent nkissrulu d-dritt fundamentali tieghu kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

20.Illi inoltre, b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta,* gie deciz ukoll li, f'kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

21.Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti ghandu jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnu subit, kif gie deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.

22.Illi l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed

jirrizerva d-dritt li jipprocedi b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tall-Att XXIV tal-2021. Madankollu, l-esponenti jippretendi li hu ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huwa sofra tul iz-zmien sas-sena 2020, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXIV tal-2021 jigi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

23. Illi l-esponenti jiddikjara li hu jaf personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti (**Dok AC4).**

Tghid ghalhekk l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, kif ukoll ghal dawk kollha li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja ope legis lill-intimata Cauchi tal-fond bin-numru 87 (gja' 120), fi Triq Guze Pace (gja' Victoria Avenue), il-Hamrun, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu;

ii. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bin-

numru 87(gja' 120), fi Triq Guze' Pace (gja' Victoria Avenue), il-Hamrun u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu u tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtih r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni, 87, ġja 120, Triq Ġużè Pace, il-Ħamrun;

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrent għandu wkoll iġib prova li l-fond huwa tassew milqut bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi sa fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** t-talbiet tagħha huma irreċevibbli u dan peress li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** daħal fis-seħħ ferm qabel l-1962 u għalhekk huwa milqut mill-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi li: *"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)"*;

4. Illi sa fejn ir-rikorrent qiegħed jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu skond l-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni** Ewropea, l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu stess, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Dan żgur mhux il-każ għaliex id-

dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif ukoll dawk ċ tal-**Kodiċi Ċivili** għandhom:

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

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

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

6. Illi terġa' u tgħid, bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

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

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

9. Illi bla preġudizzju għal dak suespost, l-esponent jirrileva li l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom;

10. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrent qiegħed jallega ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**, fid-dawl ta' dak

li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huwa ma jistax jilmenta dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrent ma jista' qatt jiġi kkumpensat u/jew mħallas xi danni għal perjodi li fihom huwa ma kellu l-ebda jedd legali li jirċievi l-kera;

11. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent ma għandhomx jintlaqgħu;

12. Illi fejn fit-tieni talba tar-rikorrent huwa jitlob dikjarazzjoni li l-intimata Cauchi ma tistax tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

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

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, testment, kopji ta' ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-nota ta' l-intimata Antoinette Cauchi pprezentata fit-8 ta' Awwissu, 2022 a fol. 77 tal-process li permezz taghha tat ruhha notifikata bir-Rikors u bl-avviz tal-kawza fl-ismijiet premessi;

Rat illi ghalkemm l-intimata Antoinette Cauchi giet notifikata hija baqghet ma pprezentatx risposta fit-terminu mpost mill-ligi u ghalhekk fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2022 (fol. 92) giet dikjarata kontumaci;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2022 Dr Frank Cassar ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 87, gja 120 fi Triq Guze Pace, gja Victoria Avenue, Hamrun mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-2 ta' Dicembru, 2021 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Tekniku Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri intavolat fl-atti nhar il-21 ta' Novembru, 2022 u mahluf nhar il-25 ta' Jannar, 2023 a fol. 95 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' April, 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 ghall-lum ghad-decizjoni;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti Anthony Cassar jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 87 (gja 120) fi Triq Guze Pace (gja Victoria Avenue), il-Hamrun liema fond kien inghata mill-antekawza tieghu b'titolu ta' kera lil certu Carmelo Cauchi u llum qieghed f'idejn bintu l-intimata Antoinette Cauchi bl-istess titolu ta' kera fl-ammont ta' mitejn hamsa u tmenin Ewro (€285) fis-sena.

   Illi jirrizulta li missier ir-rikorrenti Giuseppe Cassar kien akwista sest (1/6) indiviz tal-fond in kwistjoni flimkien ma' hutu b'wirt minghand il-genituri tieghu Antonio u Maria Grazia Cassar permezz ta' zewg testmenti pubblici datati 21 ta' Frar, 1921 u 24 ta' Frar, 1921 fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri. Sussegwentement l-imsemmi Giuseppe Cassar kien akwista il-fond fis-sehem shih minghand hutu permezz ta' kuntratt ta' divizjoni bix-xorti datat 13 ta' Jannar, 1939 fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Cachia (a fol. 7 et seq tal-process).

Illi wara l-mewt ta' missieru Giuseppe Cassar, ir-rikorrenti kellu s-sehem ta' terz (1/3) indiviz tal-fond in kwistjoni flimkien ma' hutu b'wirt li gie rregolat bit-testment publiku tas-7 ta' Dicembru, 1965 fl-atti tan-Nutar John Tabone (a fol. 60 et seq tal-process). Imbaghad hut ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat is-27 ta' Dicembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono ghaddewlu l-fond biex b'hemm ir-rikorrenti sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawza odjerna fis-sehem shih.

2. Illi kif inghad, l-antekawza tar-rikorrenti kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-missier l-intimata Antoinette Cauchi u sussegwentement il-kirja kienet ghaddiet f'idejn l-istess Antoinette Cauchi biex ghadha tirrisjedi hemm sallum fil-fond 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 tawha dritt ta' rilokazzjoni;

3. Illi r-rikorrenti Anthony Cassar intavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Cauchi tal-fond bin-numru 87 fi Triq Guze Pace, Hamrun bil-konsegwenza li jirrenduha mpossibbli li hu jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu. Talab ukoll li konsegwentement il-Qorti tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet vigenti, gew vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 87 fi Triq Guze Pace,

Hamrun u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni. Talab ukoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talab li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu skond il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tas-6 ta' Ottubru, 2022 a fol. 92 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 87, gja 120 fi Triq Guze' Pace, gja Victoria Avenue, Hamrun mis-sena 1987 u kull hames snin sat-2 ta' Dicembru, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar il-21 ta' Novembru, 2022 li gie mahluf nhar il-25 ta' Jannar, 2023 u jinsab fl-atti a fol. 95 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku jaghti deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in

kwistjoni u jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fis-sena 2021 huwa dak ta' <u>tlett mitt elf Ewro (€300,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

1987	€850,00
1992	€1400.00
1997	€2525.00
2002	€3100.00
2007	€4775.00
2012	€4800.00
€2017	€6300.00
2021	€7500.00 (Dicembru)

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

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

Illi permezz tal-ewwel u t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ghandu jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni bin-numru 87 fi Triq Guze Pace, Hamrun u prova li l-fond huwa tassew milqut bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li qieghed jirtira l-ewwel u t-tieni eccezzjoni, ghalhekk il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

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

Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn ir-rikorrenti jilmenta minn ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni t-talbiet tieghu ma jistghux jigu milqugha u dan peress li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh ferm qabel l-1962 u ghalhekk huwa milqut mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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 huwa minnu li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ukoll il-Qorti rat li r-rikorrenti ma ndikawx xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fis-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat u dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa jista jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Isostni wkoll li wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda

fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Fis-seba' eccezzjoni jeccepixxi wkoll li skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Illi 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 setghax jaghmel 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 Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta'

Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

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

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

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

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

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew

pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

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

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

---

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

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

> ‘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 Valerio Schembri ghal dan il-ghan. Illi 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. Il-Qorti m’ghandiex prova tal-kera percepita mir-rikorrenti qabel is-sena 2010 billi fl-atti ma gewx ipprezentati kopji tal-ircevuti tal-kera u lanqas ma gie ddikjarat l-ammont. Jekk pero’ tinghata harsa lejn is-sena 2010 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta’ mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe’ dak ta’ erbgha ‘telef sebgha mija hamsa u sebghin Ewro (€4,775) fis-sena.

Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sitt 'telef u tlett mitt Ewro (€6,300) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) 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.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

> 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 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 garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

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

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

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

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

Kumpens:

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

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala

rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

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

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

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

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

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

  Total...€56,493.

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

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Cauchi u qabel l-antekawza taghha ilhom igawdu l-fond zgur il-fuq minn disgha u sittin (69) sena.

Il-Qorti, wara li rat id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li dwar is-sehem tar-rikorrenti derivat mill-eredita' tal-missier u cioe' l-kwota ta' 1/3, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni. Isegwi li minn Jannar, 2014 ghandu jibda jittiehed in konsiderazzjoni s-sehem shih tal-fond billi dakinhar ir-rikorrent Cassar sar proprjetarju tal-fond f'sehem shih billi s-sehem ta' 2/3 inghata lilu b'titolu ta' donazzjoni minn hutu u l-perijodu ghandu

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

jkompli sa April 2021 cioe′ sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati fil-paragrafu precedenti, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta′ sitta u sittin elf mitejn tmienja u tmenin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€66,288.91). Ma giex indikat x′kien jithallas bhala kera qabel is-sena 2010 u ghalhekk il-Qorti procediet billi hadet il-kera mhallsa bhala dak fl-ammont ta′ mija hamsa u tmenin Ewro (€185) rizultanti mil-ligi. Mis-sena 2010 l-ammont baqa′ jigi kkalkulat bl-istess cifra ta′ mija hamsa u tmenin Ewro (€185) billi mill-kopja tal-ircevuti esebiti fl-atti a fol. 81 et seq tal-process jirrizulta li l-awment sar biss fis-sena 2022. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin fl-ammont ta′ tlett ′telef u ewro u ghoxrin centezmu (€3,001.20). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta′:

€66,288.91 - €3,001.20 = €63,287.71

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta′ 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta′ in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€63,287.71 – 30%= €44,301.40 – 20% = €35,441.12

<u>Ammont ta′ kumpens dovut</u>: hamsa u tletin elf erbgha mija wiehed u erbghin Ewro u tnax il-centezmu (€35,441.12).

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 ta' tlett Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Zgumbrament:</u>

Illi fit-tieni talba r-rikorrenti talab ukoll li l-Qorti taghtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat fit-tnax il-eccezzjoni eccepixxa li din l-Qorti m'hijiex il-forum adattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din relatata ma' zgumbrament.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilina tieghu tgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. Invista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti fejn jitlob rimedji ohra hekk relatat ma' l-izgumbrament.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli;

2. Tilqa' t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tilqa' t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li din il-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-intimata Cauchi mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

4. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

5. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Cauchi tal-fond bin-numru 87 (gja' 120), fi Triq Guze Pace (gja' Victoria Avenue), il-Hamrun, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu;

6. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija

tal-proprjeta' tieghu bin-numru 87(gja' 120), fi Triq Guze' Pace (gja' Victoria Avenue), il-Hamrun u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk ser tghaddi sabiex taghtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni billi tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji u tichadha fil-kumplament;

7. 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 tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni u tichadha fil-kumplament;

8. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' tmienja u tletin elf erbgha mija wiehed u erbghin Ewro u tnax il-centezmu (€38,441.12) u tichadha fil-kumplament; u

9. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati skont il-Ligi u tichadha fil-kumplament.

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