QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta 30 ta' April, 2024

Kawża numru: 3
Rikors numru:- 146/2022JVC

Agostina sive Ina Cini (K.I. nru. 809249(M)); Gemma Brownrigg (K.I. nru. 318542(M)); Carmelo sive Charles Grima (K.I. nru. 117338(M)); Angelo Grima (K.I nru. 135264(M)); Alessandra Spiteri (K.I. nru. 331162(M)); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. nru. 469153(M)); Carmelina Borg (K.I. nru 73537(M)); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I. nru. 846547(M)); Claude Grima (K.I. nru. 209574(M)); Anjelica Ellul (K.I.nru. 295469(M)); Simon Grima (K.I. nru. 483466(M)); Edward Grima Baldacchino (K.I. nru. 384167(M)); Vanessa Frazier (K.I.

nru. 322369(M)) u Gordon Grima Baldacchino (K.I. nru. 322269(M))
vs

L-Avukat tal-Istat u

William Portelli (K.I. nru 0252267(M) u Joseph Portelli

Il-Qorti,

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

1. 'Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjeta' ossia l-fond kummercjali bl-indirizz 51A u 51B, Old Mint Street, Valletta (Dok.'A').

2. L-inkwilin ilu jokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. L-esponenti huma kostretti jircievu kera baxxa ferm, tant illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, l-intimati ghandhom kera ta' €989.65c fis-sena. Liema kera tiggedded kull sena kontra l-volonta' tal-esponenti, u dan bi thaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-ligi kienet u ghadha tikkreja zbilanc qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

4. L-esponenti kienu u ghadhom fl-impossibilita′ li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

5. Il-livell baxx ta′ kera, l-istat ta′ incertezza ta′ tehid lura tal-proprjeta′, in-nuqqas ta′ salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell ta′ ghajxien f′Malta f′dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-kera li kapaci jgib il-fond proprjeta′ tar-rikorrenti fis-suq miftuh huwa ferm oghla mill-ammont mhallas mill-intimati.

6. L-awment fil-kera tal-fond hawn fuq imsemmi huwa strettament limitat. Ghalhekk ir-rikorrenti m′ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi ma jistghux jzidu l-kera b′mod ekwu u gust li jirrifletti l-valur lokattizju fis-suq miftuh tal-fond de quo.

7. Dan kollu gie ritenut diversi drabi fil-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fosthom fil-kawzi Amato Gauci vs Malta deciza fil-15 ta′ Settembru 2009, Lindherin and others vs Norway deciza fit-12 ta′ Gunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs. Malta deciza fit-30 ta′ Lulju 2015 kif ukoll, Cauchi vs Malta deciza fil-25 ta′ Marzu 2021.

8. Ir-regolamenti ta′ kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta′ taghhom stante illi l-

kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar dan issir riferenza ghal Hutten-Czapska vs Poland nru 35014/97, Britto and others vs Slovakia nru 30255/09 stante illi dan ukoll jincidi d-drittijiet tar-rikorrenti.

9. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

10. Ghaldaqstant ir-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-izgumbrament mill-fond hawn fuq msemmi kawza tal-lezjoni li qed jsofru u ilhom jsofru ghal snin twal kawza ta' legislazzjoni ingusta u mhux ekwa, li ma tikkreax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-Ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-fond kummercjali bl-indirizz 51A u 51B, Old Mint Street, Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u Tiddeciedi in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummercjali tal-intimat ossia dak bl-indirizz 51A u 51B gia' 52A, Old Mint Street, Valletta jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ghat tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet u/jew tohrog dawk l-atti li tqis li huma meqjusa xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluz li tordna lir-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond kummercjali 51A u 51B gia 52A, Old Mint Street, Valletta u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-fond;

4. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi;

6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens u danni likwidati;

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

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

1. 'Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed u waħda minnhom fuq il-fond kummerċjali 51A u 51B, Old Mint Street, Valletta u dan stante li t-talbiet rikorrenti huma improponibbli għal kull perjodu qabel ma r-rikorrenti akkwistaw titolu fuq fond kif ukoll għal kull perjodu wara li r-rikorrenti żvestew lilhom nfushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-każ;

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

3. Illi l-ewwel u t-tieni talbiet, ċoè li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li ġie miksur id-dritt fundamentali tar-rikorrenti skond l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u ċioè li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva li l-**artikolu 3 tal-Kap. 69** u l-**artikolu 1531I tal-Kap. 16** ma jiksrux id-dritt fundamentali garantit fl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet l-**artikolu 3 tal-Kap. 69** u l-**artikolu 1531I tal-Kap. 16** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabbiltà ekonomika ta; intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali;

6. Illi in kwantu l-ilment imsejjes fuq ir-restrizzjoni fuq l-awment tal-kera skond l-artikolu 3 tal-Kap. 69, jingħad li tali restrizzjoni mhijiex assoluta imma anzi hija ntiża biss biex tilħaq l-għan leġittimu. Fil-fatt bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010** mill-1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Diċembru 2013 il-valur tal-kera għoliet b'ħmistax il-mija kull sena skond l-**artikolu 1531D(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u wara l-1 ta' Jannar 2014 il-kera bdiet tgħola b'ħamsa fil-mija kull sena skond l-**artikolu 1531D(2).** B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;

7. Illi in kwantu l-ilment imsejjes fuq ir-restrizzjoniji fuq il-volontà tas-sid li jiżgumbra l-proprjetà tiegħu, skond l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16, jingħad li lanqas din ir-restrizzjoni mhi assoluta. Anzi l-**artikolu 12**

moqri flimkien mal-**artikolu 9(a) tal-Kap. 69** jipprovdi għar-ripussess kemm-il darba jiġi pruvat li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. Apparti minn hekk, l-**artikolu 4 tal-Kap. 69,** moqri flimkien mal-artikolu 3 li qed jiġi attakkat fil-kawża odjerna, japplika indiskriminatament għal kirjiet residenzjali u kummerċjali u wkoll jipprovdi għal rimedju f'dan is-sens;

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

9. Illi għat-tielet talba tar-rikorrenti, senjatament fejn jitolbu r-ripusses tal-fond in kwistjoni, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

10. Illi fl-aħħarnett, in kwantu t-tieni talba rikorrenti, anke jekk għas-saħħa tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha tiddeċiedi li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, ir-rikorrent ma jistax jippretendi danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji l-kumpens għaliex dawn mhumhiex ekwivalenti għall-kumpens li jingħata b'rimedju f'kawża kostituzzjonali;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

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

1. 'Illi preliminarjament l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma humiex il-legittimi kontraditturi ghal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubbliku li jingiebu minn persuna f'kawza kostituzzjonali kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, ir-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu taghhom li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza u kif ukoll ghandhom iressqu prova sodisfacenti taz-zmien li minnu bdew isofru l-allegat pregudizzju.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost fl-eventwalita' biss illi din il-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti, l-esponenti mghandhomx ibatu ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u dan ghar-raguni illi l-esponenti ma ghamlu l-ebda ligijiet, anzi huma dejjem adoperaw ruhhom, imxew u strahu fuq il-ligijiet promulgati mill-legislatur tal-istat, u fi kwalunkwe kaz huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat jaghti rimedju.

4. Illi ghaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati ghandhom jigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante li huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunke kaz, l-esponenti mghandhomx ibatu ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur ir-rikorrenti f'din il-kawza u dan peress li kull ma l-esponenti ghandu u ghamlu ghadhom qeghdin jaghmlu sa llum hu li josservaw il-ligijiet tal-pajjiz.

6. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.'

Rat l-affidavits, rapport tat-titolu tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli, kuntratti, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Gunju, 2022 ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond kummercjali 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta mis-sena 1987 u kull hames (5) snin sal-10 ta' Marzu, 2022, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Tekniku Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-8 ta' Novembru, 2022 u mahluf nhar l-24 ta' Novembru, 2022 a fol. 51 et seq tal-process;

Rat illi fil-mori tal-kawza gie nieqes Joseph Portelli (ara certifikat tal-mewt a fol. 89 tal-process) u r-rikorrenti ntavolaw nota ta'

cessjoni fil-konfront tieghu u zammew ferm it-talbiet taghhom fil-konfront tal-intimati l-ohra kollha datata 10 ta' Mejju, 2023 a fol. 87 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma kif isegwi:

i. Illi r-rikorrenti Agostina sive Ina Cini et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fondi kummercjali bin-numri 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta liema fondi kienu nghataw b'titolu ta' kera mill-antekawza taghhom lill-intimat Joseph Portelli (li llum huwa mejjet u l-kawza giet ceduta fil-konfront tieghu);

ii. Illi jirrizulta li l-fondi originarjament kienu jappartjenu lil certu Angelo Grima li akwisthom il-kantina bin-numru 51A f'Old Mint Street, Valletta b'kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1949 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit (ara kuntratt a fol. 10 et seq tal-process) u l-fond ossia hanut bin-numru 51B f'Old Mint Street, Valletta b'kuntratt datat 25 ta' April, 1946 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigmondo D'Andria (ara kuntratt a fol. 17 et seq tal-process). Ir-rikorrenti Agostina sive Ina Cini et ipprezentaw rapport dettaljat

tat-titolu tal-proprjeta' redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli a fol. 5 et seq tal-process fejn tat deskrizzjoni kif giet akwistata originarjament il-proprjeta' u kif illum waslet f'idejn ir-rikorrenti;

iii. Illi kif gja nghad l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew dawn iz-zewg fondi in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimat Joseph Portelli fis-sena 1975 u dan hekk kif ikkonfermat mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebiti fl-atti a fol. 70 et seq tal-process u llum ghadu jgawdi l-fond ibnu William Portelli li baqa' jokkupa l-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

iv. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu tal-Ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I gew vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-fond kummercjali bin-numri 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummercjali tal-intimati bin-numri 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex konsegwentement il-Qorti taghti dawn l-ordnijiet u/jew tohrog dawk l-atti li tqis li huma meqjusa xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali taghhom hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni

għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluz li tordna li huma m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond kummercjali bin-numru 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta u tiddikjara għalhekk illi huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati. Finalment talbu sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi u li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

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

Illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Gunju, 2022 a fol. 43 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fondi kummercjali bin-numri 51A u 51B, f'Old Mint Street, Valletta mis-sena 1987 u kull ħames snin sal-10 ta' Marzu, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar it-8 ta' Novembru, 2022 u maħluf mill-istess Perit nhar l-24 ta' Novembru, 2022 u jinsab esebit a fol. 51 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jagħti deskrizzjoni tal-proprjeta', jagħmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jgħaddi sabiex jagħti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bħala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fid-data tal-rapport u cioe' fis-sena 2022 fis-suq liberu huwa dak ta' mija u ħmistax il-elf Ewro (€115,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 fuq intervalli ta' ħames snin sas-sena 2022 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizju (annwali)
1987	€30,000	2.50%	€750
1992	€40,000	2.50%	€1,000
1997	€55,000	2.50%	€1,375
2002	€70,000	3.00%	€2,100
2007	€80,000	3.00%	€2,400
2012	€95,000	3.50%	€3,325
2017	€105,000	4.50%	€4,725
2022 (Q2)	€115,000	4.50%	€5,175

Il-Perit Tekniku spjega li fin-nuqqas ta' statistika dettaljata li tirrigwarda indici ta' prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali, huwa ghamel ricerka minn gurnali li jkopru s-snin bejn l-2000 u l-2015 u li minnhom interpreta valuri kummercjali ta' bejgh kull metru kwadru kif ukoll kirjiet ghal proprjetajiet kummercjali. Spjega li skont rapport mahrug mit-Times of Malta tat-30 ta' Awwissu, 2012 irrizulta li (a) bejn l-2006 u l-2008 kien hemm zieda fil-prezzijiet ta' proprjetajiet kummercjali filwaqt li r-'rental yield' naqas (b) fl-2009 il-prezzijiet waqghu ghal-livell tat-2006 pero' r-'rental yield' zdied. Zied jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021.

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu ta' kull wiehed u wahda

minnhom fuq il-fondi in kwistjoni u dan stante li t-talbiet rikorrenti huma mproponibbli ghal kull perijodu qabel ma huma akwistaw it-titolu fuq il-fond kif ukoll ghal kull perijodu wara li r-rikorrenti zvestew lilhom infushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-kaz. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa wkoll li r-rikorrenti ghandhom ukoll igibu prova li l-intimati Portelli tassew gawdew minn kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi da parte tal-intimati Portelli wkoll eccepew illi r-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza u kif ukoll ghandhom iressqu prova sodisfacenti taz-zmien li minnu bdew isofru l-allegat pregudizzju.

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

Fir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal diversi decizjonijiet fosthom dawk fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 u **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 fejn gie ritenut li ghal finijiet ta' kawza bhal din m'hemmx bzonn il-prova diabolica pero' wiehed huwa bizzejjed li juri li ghandu jedd fil-haga li tkun. Il-Qorti rat ir-rapport tat-titolu tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli esebit fl-atti a fol. 5 et seq tal-process u tqis li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu ghal finijiet tal-kaz odjern.

Illi dan premess, il-Qorti tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jinsisti li Carmelo Grima u Alfredo Grima hallew l-uzufrutt ta' sehemhom lil Emanuela Grima u Victoria Grima rispettivament. Jinsisti li dan ifisser li gjaladarba fl-atti fil-kaz ta' Emanuela Grima ma jirrizultax id-data tal-mewt taghha, u wisq anqas min wiritha, r-rikorrenti Gemma Brownrigg, Charles Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima ma jistghux

jippretendu l-ebda lezjoni jew kumpens ghall-allegat telf ta' qliegh li sofriet Emanuela Grima. Filwaqt li fil-kaz ta' Victoria Grima l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li hija ghadha tgawdi l-uzufrutt li hallielha zewgha ghalhekk Alessanda Spiteri u Angelo Grima certament m'ghandhom l-ebda titolu ghall-kera fuq il-fond in kwistjoni.

Illi dwar Emanuela Grima l-Qorti tirrileva li hija kellha l-opportunita' li titratta kazijiet ohra simili ghal dak odjern li huma lkoll tar-rikorrenti fosthom fil-kaz bir-rikors numru 63/2022 fl-ismijiet **Agostina Cini et -vs- Avukat tal-Istat et** fejn fih gie pprezentat t-testment ta' Alfred Grima datat 13 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard. F'dak l-imsemmi testment gie ddikjarat li ommu u missieru – Carmelo u Emanuela konjugi Grima fid-data tat-testment kienu mejta. Ghalhekk m'hemmx dubju li f'Settembru tas-sena 1990 Emanuela Grima kienet mejta u maghha waqaf kwalunqunke uzufrutt li hija kienet tgawdi fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Fic-cirkostanzi fl-eventwalita' li l-Qorti tigi sabiex tillikwida kumpens u danni fir-rigward il-kwota ta' Carmelo Grima hija ser taghmel dan mis-sena 1990.

Illi dwar ir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima l-Qorti hija tal-fehma li ghalkemm min-naha l-wahda huwa minnu li hija l-uzufruttwarja biss li ghandha jedd ghall-kera, u dan anke kif iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjoni[1], mill-banda l-ohra kwistjoni bhal din tista' tigi stradata u jigu evitati duplikazzjoni ta' kawzi billi kwalunkwe ammont li jigi likwidat favur ir-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri jkun suggett ghall-uzufrutt ta' Victoria Grima – kwistjoni li se mai ghandha tigi risolta bejn ir-rikorrenti u Victoria Grima.

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

Illi in vista ta' dak dikjarat fil-paragrafi precedenti, u stante li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li ghajr ghar-riservi li gja gew trattati, effettivament jirrizulta li r-rikorrenti tassew huma l-proprjetarji tal-fondi in kwisjoni fl-ishma rispettivi taghhom l-Qorti tinsab sodisfatt dwar il-prova tat-titolu, u ser tghaddi sabiex tiddikjara ruhha sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti.

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

Illi fl-atti giet pprezentata kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 70 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimati Portelli dahlu fil-fond zgur mis-sena 1975 billi l-ewwel ricevuta mahruga fuq isem Joseph Portelli kienet datata fl-1 ta' Novembru, 1975 (fol. 70). Minn din l-ircevuta huwa car li l-intimat Joseph Portelli u llum William Portelli kien ilhom jiddetjenu l-fond ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi fis-seba' u t-tmien eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi in kwantu l-ilment imsejjes fuq ir-restrizzjoni fuq il-volonta' tas-sid li jizgumbra l-proprjeta' tieghu, skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u skont l-Artikolu 1531 tal-Kap. 16 jinghad li lanqas din ir-restrizzjoni mhi assoluta. Insista li anzi l-Artikolu 12 moqri flimkien mal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 jipprovdi ghar-ripussess kemm-il darba jigi pruvat li l-inkwilin ma haqqux il-protezzjoni tal-Kap. 69. Apparti minn hekk, l-Artikolu 4 tal-Kap. 69, moqri flimkien mal-Artikolu 3 li qed jigi attakkat fil-kawza odjerna,

japplika indiskriminatament ghal kirjiet residenzjali u kummercjali u wkoll jipprovdi ghal rimedju f'dan is-sens. Fit-tmien l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat kompla billi eccepixxa li kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom biex izidu l-kirja jew biex jizgumbraw il-fond u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet taghhom dan mhu b'konsegwenza ta' hadd aktar hlief taghhom stess. L-intimat Avukat tal-Istat ghalhekk insista li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li naqsu milli jhaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli ghalihom.

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

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, 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 w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss

isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Portelli:</u>

Illi preliminarjament l-intimati Portelli eccepew li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'humiex il-legittimi kontradditturi ghal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress li r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubbliku li jingiebu minn persuna f'kawza kostituzzjonali kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

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

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u/jew minhabba l-Att X tal-2009 kif ukoll l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 51A u 51B f'Old Bakery Street, Valletta u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

'20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li,

> ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1998 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 50) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf tlett mija u hamsa u sebghin Ewro (€1,375). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbgha 'telef sebgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€4,725) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' sebgha mija tmienja u erbghin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€748.32) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

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

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

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

had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

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

Rimedji:

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

Kumpens:

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

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

mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

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

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

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

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[5]

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

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[6] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati Portelli kienu ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1975 u cioe' perijodu ta' cirka disgha u erbghin (49) sena. Jirrizulta li l-intimat William Portelli ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tallum.

Il-Qorti ser tiehu l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) mis-sena 1987 u cioe' s-sena li fiha r-rikorrenti u l-antekawza taghhom inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dwar il-kwota ta' nofs indiviz l-iehor (1/2) il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni mis-sena 1990 u cioe' mis-sena li zgur li l-uzufrutt ta' Emanuela Grima ma kienx ghadu jezisti (kif inghad aktar il-fuq) u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi. Dan ser isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u sebghin

elf disgha mija u hamsa u sebghin Ewro (€74,975). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Portelli kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' hamsin lira Maltin (Lm 50) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fis-sena liema ammont zdiet bi ftit tul is-snin u sussegwentement beda jizdied regolarment bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Illi dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' disgha 'telef tlett mija tnejn u disghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€9,392.51). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€74,975 - €9,392.51 = €65,582.49

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

€65,582.49 – 30%= €45,907.74 – 20% = €36,726.19

Dan l-ammont ghandu jigi diviz min-nofs billi fuq in-nofs l-iehor l-perijodu ser jigi kkalkulat mis-sena 1990 u dan ghar-ragunijiet spjegati precedentement. Ghalhekk l-ammont dovut fil-kaz ta' nofs indiviz (1/2) huwa dak ta' €18,363.10.

<u>Ammont ta' kumpens:</u> tmintax il-elf tlett mija tlieta u sittin Ewro u ghaxar centezmi (€18,363.10).

Illi dwar il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) l-iehor li huwa sehem Carmelo Grima (li kien halla uzufrutt lil martu Emanuela Grima) kif inghad precedentement l-Qorti ser tiehu kont tal-perijodu mis-sena 1990 u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta

dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1990 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tnejn u sebghin elf disgha mija hamsa u sebghin Ewro (€72,975). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Portelli kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' hamsin lira Maltin (Lm 50) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) fis-sena liema ammont zdiet bi ftit tul is-snin u sussegwentement beda jizdied regolarment bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Illi dan ifisser li r-rikorrenti rcevew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' disgha 'telef u wiehed u tmenin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€9,081.92). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€72,975 - €9,081.92 = €63,893.08

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

€63,893.08 – 30%= €44,725.16 – 20% = €35,780.13

Dan l-ammont ghandu jigi diviz min-nofs billi dan in-nofs il-perijodu gie kkalkulat mis-sena 1990 u dan ghar-ragunijiet spjegati precedentement. Ghalhekk l-ammont dovut fil-kaz ta' nofs indiviz (1/2) huwa dak ta' €17,890.07.

<u>Ammont ta' kumpens:</u> sbatax il-elf tmien mija u disghin Ewro u sebgha centezmi (€17,890.07).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ghandha tkun dik fir-rigward l-nofs indiviz (1/2) li gie kkalkulat mill-perijodu 1987 ta' tlett elef Ewro (€3,000) u fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) l-iehor li gej mill-wirt ta' Carmelo Grima ghadu jkun dak ta' elfejn u sebgha mitt Ewro (€2,700) li fiz-zewg cirkostanzi huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Talba ghal zgumbrament:</u>

Illi fit-tielet talba r-rikorrenti talbu li jigi dikjarat li huma intitolati li jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond ergo l-izgumbrament mill-fondi bin-numri 51A u 51B f'Old Mint Street, Valletta.

Illi dwar din it-talba ghal zgumbrament, il-Qorti tqis li ghandha ssegwi l-insenjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjonijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella -vs- Henry Azzopardi et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, **Louis Apap Bologna -vs- Calcedonio Ciantar et** deciza nhar it-12 ta' Lulju, 2019, u, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta' April, 2016 fejn gie ritenut li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju

huwa vestit f'idejn il-Qrati u Tribunali ordinarji. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti Agostina sive Ina Cini et relatata mal-izgumbrament salvi d-drittijiet civili tar-rikorrent fil-konfront tal-istess.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' d-disa eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li din il-Qorti m'hijiex il-forum kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-Ligi, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-fond kummercjali bl-indirizz 51A u 51B, f'Old Mint Street, Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummercjali tal-intimati ossia dak bl-indirizz 51A u 51B gia' 52A, f'Old Mint Street, Valletta jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan zgur sa meta gew introdotti l-emendi tal-Att XXIV tal-2021;

5. Tilqa' limitatament it-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti m'humiex obbligati li jgeddu l-kirja tal-fond kummercjali 51A u 51B gia 52A, f'Old Mint Street, Valletta u tichadha f'dik il-parti fejn intalbet dikjarazzjoni li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-fond billi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Portelli;

6. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti;

7. Tilqa' l-hames talba u tillikwida l-istess kumpens u danni fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) li gej mill-wirt ta' Giuseppe Grima fl-ammont ta' wiehed u ghoxrin elf tlett mija tlieta u sittin Ewro u ghaxar centezmi (€21,363.10) u fir-rigward in-nofs indiviz (1/2) l-iehor li gew mill-wirt ta' Carmelo Grima fl-ammont kumplessiv ta' ghoxrin elf hames mija u disghin Ewro u sebgha centezmi (€20,590.07);

8. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat u bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni.

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.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024