QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Mejju 2024

Kawża Numru: 1
Rikors Numru:- 236/2021JVC

1. Carmen Galea (KI 0114648M) f'isimha proprju u f'isem u ghan-nom tal-assenti Rose Mary Conway (KI 0396313L)

2. Grace Farrugia (KI 0498226M) u permezz ta' digriet datat 17 ta' Marzu 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Dun Gwann Farrugia (555849M), Catherine Zammit (187157M) u Tarcisio Farrugia (547052M) stante li Grace Farrugia mietet fil-mori tal-kawża

3. Teresa Spiteri (KI 0066036M)
4. Catherine Sciberras (KI 0668737M)

5. John Zammit (KI 0365044M) u

6. Manweli Zammit (KI 0875249M)

vs

1. L-Avukat tal-Istat

2. Mario Busuttil (KI 674959M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Carmen Galea pro et noe et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji f'ishma ndaqs bejniethom tal-fond numru wiehed u tletin (31) fi Triq San Gorg, Zurrieq.

2. Illi l-intimat jokkupa l-imsemmi fond b'kirja li bdiet qabel is-sena 1995 moghtija mill-ante kawza tar-rikorrenti.

3. Illi l-kera mhallsa mill-intimati hija wahda irrizorja u dan anke meta tqis illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imhallas.

4. Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi l-kera ghall-imsemmi fond bl-emendi tal-Att X tal-2009 zdiedet ghal €185 fis-sena wara l-1 ta' Jannar, 2010 ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin bi ftit Ewro kull darba skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni bir-rata ta' kera attwali hija €206.80 fis-sena.

6. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

7. Illi dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera r-rikorrenti huma effettivament preklużi milli jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni.

8. Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li titħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

9. Illi, kif fuq inghad, għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex suppost itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lir- rikorrenti għaliex lanqas remotament ma twassal biex huma jew jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni jew li jirriprendu l-pussess battal tiegħu għaliex il-kerrejja, bis-sahha tal-protezzjoni lilu moghtija mil-ligijiet fuq imsemmija, għandu d-dritt li jkompli jirrisjedi fl-imsemmi fond *vita durante*.

10. Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali għall-istess fond.

11. Illi l-kirja originarjament moghtija mill-ante kawza tal-esponenti baqghet tiġġedded bis-saħħa tal-protezzjoni tal-liġi u bl-istat tal-liġi kif inhi llum ir-rikorrenti m'għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.

12. Illi fit-18 ta' Marzu, 2021 kienet dovuta skadenza ta' sitt (6) xhur kera li pero giet rifjutata mir-rikorrenti u l-intimat iddepozita l-hlas ta' tali kera taht l-Awtorita' tal-Qorti liema hlas ovvjament ma giex zbankat mir-rikorrenti.

13. Illi bl-istat legislattiv attwali r-rifjut tal-ħlas da parti tar-rikorrenti ma jistax iwassal ghar-ripreża tal-fond jew biex tiġi stabbilita retta ta' kera skond is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom.

14. Illi għalhekk b'dan l-istat leġislattiv ir-rikorrenti effettivament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li titħallas, kif fuq inghad, hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond.

15. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

16. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 talKonvenzjoni Ewropea stante illi ma jistghux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi l-kera perċepibbli skond il-liġi hija kif limitata bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'"Beyeler vs Italy nru. 3320/96" u " J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC)", nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'"Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

18. Illi kif diġa ġie deċiz f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt

tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

19. Illi, in oltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

20. Illi l-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimat huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża "Amato Gauci vs Malta" – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

21. Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjetà tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jiġi fit-tmiem tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

22. Illi għalhekk ir-rikorrenti gustament iħossu li fil-konfront taghhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

23. Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghal bosta u bosta sentenzi li nghataw f'dawn l-ahhar snin mill-qrati nostrani inkluz is-sentenza fl-ismijiet 'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

24. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jipprezentaw dawn il-proceduri in salvagwardja tad-drittijiet tghhom.

Għal dawn il-motivi jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

i. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Busuttil tal-fond Nru. 31, Triq San Gorg, Zurrieq u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Mario Busuttil mill-fond *de quo agitur*;

ii. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u kif dovut lir-rikorrenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

v. Tordna lill-intimat Mario Busuttil sabiex ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 31, Triq San Gorg, Zurrieq u dan inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ta' l-intimat Mario Busuttil li taqra kif isegwi:

1. **'FL-EWWEL LOK**, filwaqt illi l-eċċipjenti jagħraf illi huwa għandu interess ġuridiku u allura *locus standi* f'azzjoni ta' din ix-xorta, huwa ċertament ma jaħtix għal ebda' vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u ċertament illi ma għandu jħallas l-ebda' kumpens lill-istess rikorrenti kif mitlub fir-raba (4) talba tagħhom u lanqas ma għandu jbagħti l-ispejjeż ta' din il-kawża;

2. **FIT-TIENI LOK** ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom u tal-prokura mogħtija lilhom u jissostanzjaw l-istess bid-dokumenti meħtieġa, u kif ukoll espressament jiddikjaraw jekk hux kollha taw il-kunsens tagħhom sabiex tiġi intavolata l-kawża odjerna;

3. **FIT-TIELET LOK** jiġi eċċepit illi li bid-dħul fis-seħħ tal-**Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar żbilanċ jew nuqqas ta' proporzjonalita' u kwindi l-jeddijiet fondamentali tagħhom ma jistgħux jitqiesu bħala miksura;

4. **FIR-RABA LOK**, iżda mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, it-talbiet vantati mir-rikorrenti huma semai intempestivi u prematuri billi qabel xejn huma għandhom jużufruwixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet tal-**Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti** qabel ma jista' jingħad illi l-jeddijiet fondamentali tagħhom ġew leżi w miksura;

5. **FIL-ĦAMES LOK**, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għal premess, il-liġijiet ċitati mir-rikorrenti iservu għan leġittimu u soċjali u jħarsu u ma jistgħux għalhekk jitqiesu bħala vjolattivi tal-jeddijiet fondamentali tal-istess rikorrenti. F'kull każ, l-Istat għandu kull jedd u setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku;

   F'dan ir-rigward jiġi rispettosament eċċepit illi kull każ irid jiġi aġġudikat skont il-fatti-speċi partikolari tiegħu, tenut kont tal-fatt illi fis-sistema ġudizzjarja nostrana is-sejbien ta' leżjoni (ta' drittijiet fondamentali) m'għandix applikazzjoni *erga omnes*, u għalhekk huwa frankament irrilevanti x'seta

ġie deċiż f'kawżi oħra, uħud minnhom ċitati mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom.

6. **Fis-Sitt lok**, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi fi kwalsijasi valutazzjoni tal-fond u eżami aġġudikattiv tal-proporzjonalità bejn l-interessi tal-kontendenti għandu jittieħed kont tad-diversi miljoramenti illi wetta l-eċċipjenti fil-fond mikri tul dawn is-snin kollha u kif ukoll il-fatt illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom qatt ma wettqu xi forma ta' manutenzjoni fl-istess fond;

7. **Finalment**, l-eċċipjenti umilment jirriżerva, minn issa, il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huwa jiġi, intortament u mingħajr ebda' ħtija ta' xejn, żgumbrat mill-fond lilu mikri, inkluż li jżomm l-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jista' jsofri.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtiġilhom li jġibu **prova tat-titolu** li allegatament qed igawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri *ossia* l-fond bin-numru 31, fi Triq San Ġorġ, fiż-Żurrieq. Fin-nuqqas tat-tali prova, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkunsidrati;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew suġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi subordinament u dejjem jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

5. Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċeppit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma' tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel il-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment 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 sostiwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:

(i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi;
(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed iservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi bla ħsara għal dak suċċepit f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

9. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021,** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-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, bħal każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

10. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

11. Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirijiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li

l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' 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-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;

Rigward l-iżgumbrament

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittima' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant. L-esponent huwa wkoll tal-umli fehma illi din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* adattata sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimat, u għalhekk l-esponent jissottometti illi din it-talba attriċi m'għandhiex tiġi milqugħa minn din l-Onorabbli Qorti;

Rigward l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

13. Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita' tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-

Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

14. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like,* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

Rigward l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

15. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem,** stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudiżżjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif

dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja tal-ktieb tal-kera, sentenzi, cedoli ta' depositu, kuntratt, dikjarazzjoni *causa mortis*, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar l-14 ta' Frar, 2022 li permezz tieghu nfurmaw lil Qorti li fil-mori giet nieqsa r-rikorrenti Grace Farrugia u talbu li joghgobha tillegittima l-atti ta' din il-kawza f'isem Dun Gwann Farrugia, Catherine Zammit u Tarcisio Farrugia in sostituzzjoni tad-defunta Grace Farrugia, rat illi l-avukati tal-intimati fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 iddikjaraw li ma joggezzjonawx ghat-talba u rat li fl-istess verbal l-Qorti laqghet it-talba u ordnat t-trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq ir-rikorrenti Grazia Farrugia ghal fuq Dun Gwann Farrugia, Catherine Zammit u Tarcisio Farrugia;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 Dr. Chris Cilia talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 31, Triq San Gorg, Zurrieq minn 1987 u kull 5 snin sas-19 ta' April, 2021, rat li Dr Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat u Dr Andrew Sciberras ghall-intimat Busuttil irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti nhar il-25 ta' Ottubru, 2022 u mahluf nhar it-23 ta' Novembru, 2022 a fol. 119 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 8 ta' Gunju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq liema fond gie ghandhom wara kuntratt ta' divizjoni datat 22 ta' Frar, 2012 fl-atti tan-Nutar Edward Flores (ara kuntratt a fol. 102 et seq tal-process). Fil-kuntratt imsemmi l-fond in kwistjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> '(c) Il-fond ufficjalment immarkat bin-numru wiehed u tletin (31) gia immarkat bin-numru sittax (16), fi Triq San Gorg, iz-Zurrieq, bl-arja libera tieghu kif suggett ghal parti minn piz globali ta' tliet Ewro u sitta u hamsin centezmu (€3.56) liema piz jiggrava dan il-fond u fond iehor hdejh immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) qabel sbatax (17), altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, kif jidher markat fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa' markata ittra "E" prezentament mikri lil terzi, bil-valur ta' dan il-fond ta' hdax il-elf sitt mija sitta u erbghin ewro sitta u tmenin centezmu (€11,646.86);'.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-familja tal-intimat Mario Busuttil bil-kera ta' ghoxrin lira maltin (Lm 20) ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€46.58) fis-sena (ara ricevuti a fol. 57 et seq tal-process) u dawn baqghu jghixu fil-fond u llum jghix fih l-intimat wahdu Mario Busuttil ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

3. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Busuttil tal-fond bin-numru 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq u qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet esposti u dawn li jirrizultaw huma ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimat Mario Busuttil mill-fond de quo. Talbu wkoll li prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat l-

istess kumpens u danni kif sofferti minnhom u kif dovut lilhom u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigu kkundannati l-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lilhom l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment ir-rikorrenti talbu li jigi ordnat lill-intimat Mario Busuttil sabiex ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-imsemmi ligijiet sabiex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq u dan inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att X tal-2009 ghandha tigi dikjarata li hija inkonsistenti mal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-imsemmija ligijiet ghandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet.

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

Illi b'digriet tas-17 ta' Marzu, 2022 a fol. 42 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq mis-sena 1987 u kull hames snin sad-19 ta' April, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri pprezenta r-rapport tieghu nhar il-25 ta' Ottubru, 2022 li gie mahluf nhar it-23 ta' Novembru, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 119 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond fis-snin mitluba.

Rat illi l-Perit Tekniku rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fis-sena 2022 huwa dak ta' <u>hames mija u hamsin elf Ewro (€550,000).</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	€1325.00
1992	€2175.00
1997	€3875.00
2002	€4800.00
2007	€7350.00
2012	€7350.00
2017	€9725.00
2021	€11,550.00

Mill-process jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat eskuta lill-Perit Tekniku Schembri liema domandi jinsabu a fol. 138 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Schembri a fol. 143 et seq tal-process. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma nsista li jressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Busuttil:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament fl-ewwel eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti jehtigilhom igibu prova tat-titolu li allegatament qed igawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri

u fin-nuqqas l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali ma jistghu qatt jigu kkunsidrati. Permess tat-tieni eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom igibu prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimat Busuttil fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom u tal-prokura moghtija lilhom u jissostanzjaw l-istess bid-dokumenti mehtiega u kif ukoll espressament jiddikjaraw jekk huma kollha taw il-kunsens taghhom sabiex tigi ntavolata l-kawza odjerna.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu dwar il-prova tat-titolu jghid illi t-titolu ta' Rose Mary Conway ma jirrizulta minn imkien u ghalhekk it-talbiet fil-konfront taghha ghandhom jigu michuda. Fl-istess nifs jissenjala li Joseph Zammit m'huwiex parti f'din il-kawza ghalkemm mill-provi prodotti jirrizulta li huwa wiehed mill-proprjetarji. Illi l-Qorti tqis li l-fatt li Joseph Zammit ma giex inkluz bhala parti fil-kawza u minflok giet inkluza Rose Mary Conway mhux kumbinazzjoni billi l-Qorti tqis li l-probabilita' hi li r-rikorrenti Rose Mary Conway hija l-parti li dahlet flok Joseph Zammit. Tant li l-imsemmija rikorrenti Rose Mary Conway ghandha interess fil-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna li l-intimat Busuttil inkludiha wkoll fic-cedola ta' depositu bhala rikorrenti (fol. 113). Fil-fehma tal-Qorti m'hemmx dubju li r-rikorrenti kollha jirrapprezentaw is-sehem shih tal-fond 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq.

Illi dwar it-titolu tal-bqija tar-rikorrenti l-intimat Avukat tal-Istat jghid ukoll illi t-titolu taghhom x'jivvantaw huwa mid-data tal-kuntratt ta' divizjoni cioe' dik tat-22 ta' Frar, 2012, filwaqt li qabel dik id-data dan kien ta' wiehed minn tmienja u ghoxrin (1/28)

kull wiehed u wahda minnhom. Il-Qorti taqbel mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat u fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida danni pekunjarji u non pekunjarji hija ser timxi mad-dati kif su-indikati u kwoti ndikati cioe' dak ta' kwart indiviz (1/4) bejn ir-rikorrenti kollha.

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li titratta l-kwistjoni jekk il-kirja hijiex jew le regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, mill-atti jirrizulta li l-intimat Mario Busuttil jikkonferma wkoll li l-kirja hija wahda li ilha gejja numru konsiderevoli ta' snin. Il-Qorti ghalhekk hija sodisfatta li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. In kwantu l-kwistjoni ssollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn inghad mir-rikorrenti li l-intimat Busuttil ghandu fond iehor fejn jirrisjedi u hemm il-probabilita' li huwa qieghed jikri l-fond mertu tal-kawza odjerna, din il-Qorti mihiex il-Qorti kompetenti sabiex tistharreg tali allegazzjoni.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimat Busuttil f'dik il-parti li titratta l-prova ta' prokura, l-Qorti tirrileva li prokura tista' tkun anke wahda moghtija verbalment il-Qorti tqis li Carmen Galea pprocediet bil-kawza odjerna a nom ta' Rose Mary Conway permezz ta' prokura moghtija lilha verbalment. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet safejn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz.

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

Fil-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex l-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta'

Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-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, huma minnu li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta verament gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk l-operazzjoni

taghhom hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti rat li r-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-parti tal-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>Id-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fid-disa' eccezzjoni jsostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat u dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata skont l-Avukat tal-Istat, zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Izid li wara kollox 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. Permess tal-ghaxar eccezzjoni tieghu jeccepixxi 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 u dan jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Illi kif sostna l-istess Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-

Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>It-tlettax u l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tlettax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dwar dan l-artikolu jsostni wkoll li r-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabilita' tal-provvediment fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dan ghaliex dan l-artikolu jissottolinea t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-Konvenzjoni minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, u ohrajn. Isostni li fil-kaz in dizamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Fl-erbatax il-eccezzjoni jeccepixxi li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jirnexxu fil-pretensjoni li gie lez id-dritt fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' *like with like*, u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra,

origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

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

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

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

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

must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

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

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

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

<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

---

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

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:

> '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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Valerio Schembri. 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. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2004 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 20) ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€46.58) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha 'telef u tmien mitt Ewro (€4,800). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' hdax il-elf hames mija u hamsin Ewro (€11,550) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sitt Ewro u tmenin centezmu (€206.80) 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 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*

[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).

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

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

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

<u>Rimedji:</u>

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

Illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

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

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-intimat 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 hmistax tal-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.'.

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 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.'.

---

[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.

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

Illi fil-kaz odjern m'huwiex car kemm l-intimat Busuttil u qablu l-antenati tieghu kienu ilhom fil-fond b'titolu ta' kera, ghalkemm huwa car illi ilhom numru ta' snin twal tant li l-kirja hija protetta bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni ghalkemm dan ghandu jkun unikament fuq il-kwota ta' kwart (1/4) (billi l-fond kien ghadu fi stat indiviz ma terzi) sas-sena 2012 fejn il-kalkolu jibda jinhadem fuq sehem shih u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 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, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija u erbgha 'telef sebgha mija tmienja u hamsin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€104,758.33). M'huwiex car kemm kienu jdahhlu r-rikorrenti qabel is-sena 2004 billi fl-atti ma gewx pprezentati kopja ta' ricevuti ta' dawk is-snin u ghalhekk il-Qorti ser tiehu l-ammont indikat ghas-sena 2004 ukoll ghas-snin precedenti b'dan ikun l-ammont ta' ghoxrin lira Maltin (Lm 20) ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€46.58) fis-sena u llum jircievu s-somma ta' mitejn u sitt Ewro u tmenin centezmu (€206.80) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma kumplessiva ta' elfejn mitejn u hames Ewro u hamsa u erbghin centezmu (€2,205.45). Ghalhekk l-ammont dovut

lir-rikorrenti fl-ishma su indikati huwa dak ta':

€104,758.33 - €2,205.45 = €102,552.88

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:

€102,552.88 – 30%= €71,787.02 – 20% = €57,429.62

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u hamsin elf erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€57,429.62).

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

Zgumbrament:

Illi fl-ewwel talba, r-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-

izgumbrament tal-intimat Busuttil. 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 l-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament minn fond li l-inkwilin tieghu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti fejn jitolbu r-rimedju tal-izgumbrament.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli;

2. Tilqa' it-tlettax u l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

3. Tilqa' il-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

4. 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-intimat Busuttil mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

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

6. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mario Busuttil tal-fond bin-numru 31 fi Triq San Gorg, Zurrieq u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 139 tal-Liġijiet ta' Malta) u għar-raġunijiet fuq esposti r-rikorrenti sejrin jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni u tichadha fil-kumplament fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-izgumbrament;

7. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni u tichadha fil-kumplament fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u kif dovut lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sittin elf, erbgha mija disgha u ghoxrin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€60,429.62) u tichadha fil-kumplament fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati u tichadha fil-kumplament fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

10. Tichad il-hames talba ghar-ragunijiet suesposti;

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali 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' Mejju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2024