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: 5
Rikors Numru:- 55/2023JVC

Marion Camilleri [738661M]

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Marion Camilleri li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond numru 35, Balluta Street, San Giljan;

2. Illi l-imsemmi fond kien mikri lil Lilian Farrugia b'kirja ta' €210 fis-sena li giet kostitwita qabel l-1 ta' Gunju 1995, liema kirja hija wahda protetta skond il-ligi;

3. Illi l-istess Lilian Farrugia ghadha tokkupa l-istess fond sal-prezenti gurnata tant li l-esponenti intavolat proceduri gudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 952/2021/NB fl-ismijiet Marion Camilleri vs Lilian Farrugia sabiex l-istess kera toghla ai termini tal-Ligi;

4. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 ma humiex gusti u ma kreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm gholha minn dak stabbilit fil-ligi;

5. Illi minkejja li gie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta mizjud permezz tal-Att XXIV.2021.12, xorta wahda gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh;

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta taghha minghajr ma nghatat kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;

7. Illi l-privazzjoni tal-propjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi ghal ghalhekk qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi giet pprivata mill-propjeta taghha minghajr ma nghatat kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta surriferita;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, joghgobha;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel skeda tal-Kap. 319), u dan, ghar-ragunijiet suesposti;

2. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea;

3. Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.'.

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

1. 'Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid ggib prova:
a. tat-titolu li ghandha fuq il-fond 35, Balluta Street, San Giljan; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibli taht dan id-dritt fundamentali.

3. Illi minghajr pregudizzju, **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

4. Illi fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Gunju 2021** u cioe' sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV ta' 2021;

6. Illi bla hsara ghal dak gie eccepit, mal-migja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) 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 fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

   Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha **Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta** huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;

7. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx ghaliex dan l-artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull kaz, ma jaghmilx parti mill-ligi Maltija;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kopja tal-ircevuti tal-kera, l-atti tal-kawza bir-rikors numru 952/2021NB fl-ismijiet Marion Camilleri -vs-Liliana Farrugia, dokumenti u l-provi esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Mejju, 2023 Dr Manuel Galea ghar-rikorrenti rrileva li dwar l-istess fond gia rrelatat dwar il-valur tal-fond il-Perit Elena Borg Costanzi fil-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera bin-numru 952/21, u talab ghalhekk li fl-atti odjerni l-istess Perit Elena Borg Costanzi tigi nominata sabiex fuq il-valur kif gja rrelatat minnha stess tahdem il-valur lokatizzju tal-fond 35 fi Triq il-Balluta, San Giljan mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-8 ta' Frar, 2022, rat illi Dr Corinne Pace ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonatx hlief ghall-valur tal-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata kif fuq spjegat a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2023 Dr Manuel Galea ghar-rikorrenti talab li mal-atti odjerni jigi anness il-process 952/21

deciz mill-Bord tal-Kera, rat li l-kontro-parti m'oggezzjonatx u rat li l-Qorti laqghet it-talba;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ntavolat nhar il-15 ta' Mejju, 2023 u mahluf nhar it-2 ta' Novembru, 2023 a fol. 73 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Frar, 2024 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 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 Marion Camilleri tippremetti illi hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 35 fi Triq Balluta, San Giljan liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-awturi fit-titolu taghha lil certa Liliana Farrugia;

2. Illi mill-atti tal-kawza bir-rikors numru 952/21NB fl-ismijiet Marion Camilleri -vs- Liliana Farrugia allegat mal-kawza odjerna, jirrizulta li l-fond kien originarjament inxtara mill-aventi kawza tar-rikorrenti certu Thaddeus Bonnici – iz-ziju tar-rikorrenti lura fis-sena 1967 permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Ottubru, 1967 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. L-

imsemmi Thaddeus Bonnici gie nieqes fil-5 ta' Lulju, 1975 u l-proprjeta' ghaddiet favur Maria Tabone – omm ir-rikorrenti. Maria Tabone giet nieqsa nhar id-9 ta' Marzu, 2010 u halliet il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' legat bit-testment tas-27 ta' Ottubru, 2003 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia favur ir-rikorrenti (ara dokumenti relatati mal-titolu tal-proprjeta' a fol. 20 et seq tal-process bir-rikors numru 952/21NB);

3. Illi kif inghad precedentement il-fond mertu tal-kawza odjerna kien inghata mill-antekawza tar-rikorrenti lil wahda certa Liliana Farrugia b'titolu ta' kera ghal valur ta' hmistax il-lira (Lm 15) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€34.94) fis-sena. L-imsemmija Liliana Farrugia ghadha tghix fil-fond sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawha dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti Marion Camilleri pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u b'mod partikolari l-Att X tal-

2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li l-Qorti taghti r-rimedji li jidhrilha li huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom. Finalment ir-rikorrenti talbet li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti minnha ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tal-11 ta' Mejju, 2023 a fol. 7 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 35 fi Triq Balluta, San Giljan mis-sena 1987 u kull hames snin sat-8 ta' Frar, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-15 ta' Mejju, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar it-2 ta' Novembru, 2023 (esebit a fol. 13 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha u ghaddiet sabiex tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000). Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU**
1987	**€450**
1992	**€750**
1997	**€1,250**
2002	**€1,500**
2007	**€2,250**
2012	**€3,000**
2017	**€4,500**
2022	**€6,000**

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

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li trid tingieb prova (a) tat-titolu li r-rikorrenti ghandha fuq il-fond 35 fi Triq Balluta, San Giljan, u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi prodotti fil-kawza odjerna u dawn fil-kawza bir-rikors numru 952/21 huwa jinsab sodisfatt bit-titolu u bil-kirja li tmur lura ghas-sena 1968 u li ghalhekk m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni. Gjaladarba hemm din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre f'din l-eccezzjoni.

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

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-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, l-Qorti tirrikonoxxi 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 huwa protett mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikat 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-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jesspropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk

---

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

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

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 stabbilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Borg Costanzi bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1988 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' hmistax il-lira tal-munita l-antika (Lm 15) ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€34.94) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha mija u hamsin Ewro (€450). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' erbgha 'telef u hames mitt Ewro (€4,500) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar

Ewro (€210) 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

[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).

> remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

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

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

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

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

<u>Rimedji:</u>

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

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

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

Illi kif ben tajjeb eccepixxa l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru sebgha (7) tal-Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

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

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

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

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)

[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.

= €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Farrugia kien ilha tgawdi l-fond zgur mis-sena 1988 cioe' sitta u tletin (36) sena.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni 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, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' hamsa u sittin elf sebgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€65,725). Fil-process ir-rikorrenti Marion Camilleri pprezentat kopja ta' parti mill-ktieb

tal-kera minn fejn il-Qorti setghet tikkonstata li l-kera li kienet tircievi kien fl-ammont ta' hmistax il-lira (Lm 15) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€34.94) u llum tircievi s-somma ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rceviet is-somma kumplessiva ta' tlett elef tmienja u erbghin Ewro u tlett centezmi (€3,048.03). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€65,725 - €3,048.03 = €62,676.97

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:

€62,676.97 – 30%= €43,873.88 – 20% = €35,099.10

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u tletin elf disgha u disghin Ewro u ghaxar centezmi (€35,099.10).

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' hamest' elef Ewro (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

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

2. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

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

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel skeda tal-Kap. 319) u dan ghar-ragunijiet suesposti filwaqt li tichadha fir-rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u b'mod partikolari l-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tghaddi sabiex ir-rimedji ossia taghti kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' erbghin elf disgha u disghin Ewro u ghaxar centezmi (€40,099.10) filwaqt li tichadha fir-rigward l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

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