QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 3 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 4

Rikors Numru:- 360/2022JVC

Christopher Schembri (I.D. 306835M)
Nazzareno Schembri (I.D. 266144M)
Nikolina Schembri (I.D. 8541M) f'isimha personali u ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Emmanuel Schembri
Nicholas Mallia (I.D. 603862M)
Anthony Mallia (I.D. 138965M)
Eugenio Mallia (I.D. 61867M)
Dennis Mallia (I.D. 418868M)

u b'digriet tat-23 ta' Novembru 2023 l-atti f'isem Christopher Schembri gew trasfuzi f'isem Maria Schembri stante illi l-istess Christopher Schembri miet fil-mori.

vs

Avukat tal-Istat; u

Giuseppa Muscat (I.D. 555933M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Christopher Schembri et li jaqra kif isegwi:

'Dikjarazzjoni dwar l-Oggett u l-Fatti tal-Kawza

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 68 gia 79 Triq Santa Margerita, Siggiewi.

2. Illi originarjament dan il-fond kien proprjeta' ta' Nikola u Antonia konjugi Schembri.

3. Illi wara l-mewt ta' Nikola u Antonio konjugi Schembri, din il-proprjeta' ntirtet minn uliedhom Carmela Mallia (illum defunta), Suor Nicolezia Schembri (illum defunta), l-esponenti Christopher Schembri, l-esponenti Emmanuel Schembri u l-esponenti Nazzareno Schembri.

4. Illi fil-11 ta' Jannar, 2013, mietet Carmela Mallia u sehemha mill-fond intiret mill-erba' wliedha l-esponenti

Nicholas Mallia, Anthony Mallia, Eugenio Mallia u Dennis Mallia.

5. Illi fis-sena 2015 mietet Suor Nicolenzia Schembri u sehemha mill-fond intiret mir-rikorrenti kollha fis-sehem rispettiv taghhom.

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera originarjamant lill-genituri tal-intimata u sussegwentament il-kirja ghaddiet ghand l-intimata, u dan ghexieren ta' snin ilu.

Raguni ghat-Talbiet f'dawn il-Proceduri

7. Illi l-kera li l-intimat qed thallas hija fl-ammont ta' mitejn u sbatax-il Euro u sebgha u sittin centezmu (€217.67) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 u eventwalment bl-Att XXVI tal-2021.

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

9. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tigi awmentata kull tlett snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghab-bazi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss kellu jkun fl-1 ta' Jannar 2022.
10. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-awturi taghhom qabilhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta, tenut kont tal-fatt li bil-ligi, dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aggustament rizorji tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16.

11. Illi billi bil-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib flus hieles.

12. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-principju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilini intimati.

13. Illi ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera vigenti qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-Proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess ligi, l-intimata Giuseppa Muscat inghatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

14. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, qua sidien, inghataw il-jedd li

jipprocedu kontra l-intimata Giuseppa Muscat ghaz-zieda tal-kera bir-rata ta' 2 % fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju. Din iz-zieda pero' tapplika biss b'effett mil-1 ta' Gunju, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lir-rikorrenti ghad-danni kollha sofferti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss izda anke l-Att XXIV tas-sena 2021, ghalkemm taffa l-ingustizzja grai li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.

15. Illi b'dan il-mod, l-esponenti gew u effettivament ghadhom qed jigu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr mhu qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

16. Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

17. Illi r-rikorrenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ghax ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust u skont il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu kien dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi dan kollu diga' gie determinat fil-kawzi "Amato Gauci vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; *Lindheim and other vs Normay* deciza fit-12 ta' Gunju 2012; u *Zammit and Attard Cassar vs Malta,* kawza numru 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju, 2015.

19. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza ghall-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Generali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn gie ssenjalat is-segwenti:

> *"L-atturi ma jistghux jezercitaw id-dritt ta' uzu tal-fond ghal dak li ghandu x'jaqsam il-pussess fiziku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistghux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Ghalhekk ghalkemm huma sidien, b'ligi iddahhlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin u ghall-perjodu indefinit. M'huwiex maghruf id-data meta l-atturi jkunu jistghu jiehdu lura l-pussess fiziku tad-dar. Sahansitra,* ***il-ligi lanqas taghti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jiehdu lura l-pussess ta' hwejgu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jisthoqqlux il-protezzjoni tal-ligi,* ***jew taghmilhom ferm difficli lis-sid biex jiehu lura hwejgu fejn ikollu bzonn id-dar ghall-uzu personali tieghu jew ta' membri tal-familja tieghu.*** *Dan iwassal ghal sitwazzjoni* ***fejn il-ligi tal-kera m'hijiex tohloq bilanc bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini."***

20. Illi tenut kont tas-suespost u minhabba r-restrizzjonijiet imposti bil-ligijiet vigenti, l-esponenti qeghdin isofru

minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u l-protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet *Bayeler vs Italy, u Ališic' and Others vs Bosnia and herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslv Republic of Macedonia.*

21. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti ghall-godiment tal-proprjeta' in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll tal-proprjeta' ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif gie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and others vs austria; Hutten-Czapska vs Poland; Anthony Aquilina vs Malta u Bitto' and Others vs Slovakia.*

22. Illi b'hekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom inkisru u ghadu effettivament qed jigu miksura d-drittijiet taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet Umani, billi qed jigu mcahhda mill-godiment tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma jinghataw kumpens gust u ekwu ghal dan.

23. Illi ghalhekk l-esponenti ma kellhomx triq ohra ghajr li jintavolaw il-proceduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali taghhom li ilhom jigu lezi ghal diversi snin.

24. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sija danni pekunarji u non-pekunarji minghand l-intimati,

jew min minnhom, kawza tal-lezjoni li huma sofrew minhabba legislazzjoni ngusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

25. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti Eugenio Mallia **(Dokument A- Affidavit ta' Eugenio Mallia).**

Talbiet

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

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanza u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009; b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531 D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, l-esponenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 68 gia 79 Triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-intimata Giuseppa Muscat, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li r-rikorrenti jinghataw rimedju xieraq skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti.

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, jew minn minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

v. Tikkundanna lill-intimati l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
    a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 79, Triq Santa Margerita, Siggiewi; u
    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-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-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

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

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk dina l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

6. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-

artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Illi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur in risposta jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin u kwindi l-inapplikabbilita' tal-istess artikolu;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, testmenti, denunzji/dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kopji ta' registru elettorali u sommarju, kopja ta' certifikat mediku, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2022 Dr Ruth Scott ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Gunju, 2021, rat li Dr Miguel Degabriele m'opponiex salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech sabiex jirrelata fil-mori tad-differiment a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti nhar il-25 ta' Jannar, 2023 u mahluf nhar it-30 ta' Marzu, 2023 a fol. 54 et seq tal-process;

Rat ir-rikors intavolat minn Madeline Farrugia Abela intavolat nhar is-7 ta' Dicembru, 2022 (fol. 51) fejn permezz tieghu talbet li tigi awtorizzata tintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*, u rat li wara li giet ipprezentata n-nota ta' cessjoni fil-konfront tal-intimata Giuseppa Muscat stante l-mewt taghha, Dr Jose Herrera ghan-nom ta' Madeline Farrugia Abela fil-verbal tas-7 ta' Frar, 2023 (fol. 48) irtira r-rikors intavolat nhar is-7 ta' Dicembru, 2022;

Rat in-nota tar-rikorrenti Christopher Schembri et intavolata nhar id-9 ta' Jannar, 2023 (fol. 45) fejn permezz taghha ddikjaraw illi qed tigi ceduta l-kawza limitatament fil-konfront ta' l-intimata Giuseppa Muscat stante li mietet fil-mori tal-kawza u dan kif jirrizulta minn certifikat tal-mewt li gie pprezentat a fol. 46 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Novembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma s-sidien tal-fond bin-numru 68 gia 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi liema fond originarjament kien proprjeta' tal-genituri/nanniet taghhom Nikola u Antonia konjugi Schembri. Illi wara l-mewt ta' Nikola u Antonia konjugi Schembri l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna ghaddiet f'idejn uliedhom u cioe' Carmela Mallia, Nicolenzia Schembri, Christopher Schembri, Emmanuel Schembri, u Nazzareno Schembri li da parte taghhom uhud minnhom mietu u dahlu l-werrieta taghhom. Ir-rikorrenti Eugenio Mallia fl-affidavit tieghu a fol. 6 et seq tal-process

jispjega l-gherq tat-titolu b'mod dettaljat li a skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghalih u ghad-dokumenti li gew ipprezentati sabiex isahhu t-titolu (ara dokumenti a fol. 17 et seq tal-process).

2. Illi jirrizulta li dan il-fond kien inkera lill-genituri tal-intimata Giuseppa Muscat bil-prezz ta' disgha liri (Lm 9) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) u sussegwentement l-intimata baqghet tghix fil-fond u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawha dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti jilmentaw li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom peress li ma tirrispettax il-principju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet taghhom u dawn tal-inkwilina intimata. Ghalhekk huma pprocedew bl-intavolar tal-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009; b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u ghar-ragunijiet esposti u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni, huma ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li l-lokazzjoni tal-fond 68 gia 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta' taghhom, a favur l-intimata

Giuseppa Muscat, tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li r-rikorrenti jinghataw rimedju xieraq skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti. Talbu wkoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimati, jew minn minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talbu li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom, ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u li tikkundanna lill-intimati l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 9 ta' Novembru, 2022 a fol. 14 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 68 gja 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi mis-sena 1987 u kull hames snin sal-ahhar ta' Gunju, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar il-25 ta' Jannar, 2023 u halef l-istess nhar it-30 ta' Marzu, 2023 a fol. 54 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat strutturalment tajjeb.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech qal ukoll li in aggunta ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' tlett mija u erbghin elf Ewro (€340,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€30,000	2.00%	€600
1992	€45,000	2.00%	€900
1997	€75,000	2.00%	€1,500
2002	€95,000	2.00%	€1,900
2007	€175,000	2.00%	€3,500
2012	€205,000	2.50%	€5,125
2017	€270,000	2.75%	€7,425
2021 (Q2)	€340,000	3.00%	€10,200

Il-Qorti rat li mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jridu jgibu prova (a) tat-titolu li ghandhom fuq il-fond 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvingenti li tali kirja tabilhaqq kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiddikjara li t-titolu tal-proprjeta' gie pruvat. Ghalhekk fid-dawl ta' tali dikjarazzjoni l-Qorti hija sodisfatta bil-prova tat-titolu u m'hijiex ser tinoltra oltre f'din il-parti tal-eccezzjoni.

Illi izda fl-istess nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li ma gietx pruvata r-relazzjoni ta' kirja bejn ir-rikorrenti u l-mejta Giuseppa Muscat. Isostni li ghalkemm gie esebit affidavit ta' Eugenio Mallia li jghid li kien hemm lokazzjoni bejn ir-rikorrenti jew l-antekawza ma' Giuseppa Muscat, ma gew ipprezentati l-ebda forma ta' ricevuta jew kotba tal-kera. Isostni li l-prova li ngabet mix-xhieda ta' Identity Malta u r-registru elettorali li l-intimata Muscat kienet tirrisjedi fil-fond ma jfissirx li hija kienet tghix fil-fond permezz ta' kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew kienet thallas xi kirja lir-rikorrenti jew l-antekawza taghhom.

Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argumenti mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Ufficcju Elettorali Savio Borg (fol. 79) jirrizulta li Giuseppa Muscat kienet ilha tghix fil-

fond zgur mis-sena 1987. Il-Qorti ma temminx li r-rikorrenti jew l-antekawza taghhom kienu ser jippermettu li l-imsemmija Giuseppa Muscat tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna ghal dawn is-snin kollha minghajr xi forma ta' titolu. Dan premess, it-titolu ta' kirja huwa kkonfermat fid-denunzja ta' Antonia Schembri pprezentata fis-6 ta' Marzu, 1973 a fol. 23 tal-process minn fejn jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza odjerna gie dikjarat bhala wiehed mikri bil-kera ta' disgha liri (Lm 9) tal-munita l-antika. Din id-denunzja tikkonferma li l-fond kien mikri u dan ferm qabel ma Giuseppa Muscat tnizzlet l-ewwel darba fir-registru elettorali u ghalhekk jikkollabora l-verzjoni tal-fatti li dan il-fond kien qabel mikri lill-genituri taghha. Dipiu' tikkonferma wkoll li l-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi kienet kirja li tezisti ferm qabel l-1995. In vista ta' dak suespost il-Qorti ma taqbilx ma' dak argumentat mill-intimat Avukat tal-Istat u ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni fl-intier taghha.

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

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li 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.

Illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi testwalment illi:

> '(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 taqbel li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gjustifikata. Ir-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-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-

---

[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).

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

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata

f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' disa' liri tal-munita l-antika (Lm 9) ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mitt Ewro (€900). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sebgha 'telef erbgha mija hamsa u ghoxrin Ewro (€7,425) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disgha Ewro u hamsa u sittin centezmu (€209.65). 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 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

[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).

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.

Rimedji:

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

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

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

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-seba' (7) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

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

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

u nofs dak l-ammont hu €11,523[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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tal-inkwilina Giuseppa Muscat u l-istess Giuseppa Muscat, kien ilhom igawdu l-fond in kwistjoni zgur mis-sena 1973 u cioe' ghal madwar wiehed u hamsin (51) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk

[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.

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 ser tiehu in konsiderazzjoni fil-kaz tar-rikorrenti l-perijodu mis-sena 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' fil-ligi Maltija li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Fil-kaz odjern il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' mitt elf u wiehed tlett mija hamsa u sebghin Ewro (€101,375). Jirrizulta li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' elfejn sebgha mija tmienja u tletin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€2,738.91). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€101,375 - €2,738.91= €98,636.09

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:

€98,636.09 – 30%= €69,045.26 – 20% = €55,236.21

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u hamsin elf mitejn sitta u tletin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€55,236.21).

Illi 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 Gatto 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.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli;

2. Tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli;

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

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009; b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta,

tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u ghar-ragunijiet fuq esposti r-rikorrenti sejrin jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond 68 gia 79 fi Triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur Giuseppa Muscat, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk sejra tordna li r-rikorrenti jinghataw rimedju xieraq filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tmienja u hamsin elf mitejn sitta u tletin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€58,236.21) filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

8. Tilqa' limitatament l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-ligi filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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.
3 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur
3 ta' Ottubru, 2024