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: 7
Rikors Numru:- 565/2022JVC

Av. Dr Joseph Borg, (ID 240652M)
u **Edith Grech** (ID 708747M)

vs

(i) **L-Avukat tal-Istat**, u
(ii & iii) **Michael Buhagiar (ID 811755M) u martu Carmela Buhagiar (ID 479858M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Avukat Dr Joseph Borg et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru ufficjali 48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, liema fond huwa provenjenti mill-wirt tad-defunti Joseph Borg u martu Mary Anne Borg, li jigu l-genituri tal-esponenti (*vide* Dok. A);

2. Illi l-esponenti jikru dan il-fond *de quo* lill-intimati Michael Buhagiar u martu Carmela Buhagiar, li jzommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009, tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' mitejn u seba'ewro (€207) fis-sena, liema rata tal-kera tista' tizdied biss kull tliet (3) snin b' mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; meta l-valur lokatizju tal-fond *de quo* fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ta' Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif provdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi ghaldaqstant, il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, m' humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini *stante* li l-valur lokatizju tal-fond huwa

ferm oghla minn dak stabbilit bil-ligi; u ghalkemm bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, liema legislazzjoni dahlet fis-sehh fit-28 ta' Mejju 2021, u li in forza taghha l-kirjiet ta' qabel l-ewwel ta'Gunju tas-sena 1995 ghandhom jigu riveduti ghal ammont li ma jeccedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju, madanakollu, tul is-snin kollha li l-fond in kwistjoni kien qed jinkera u minhabba l-limitiazzjonijiet legali mposti fuq sidien ta' proprjeta' illi ma setghux jitolbu awment fil-kera, inholoq pregudizzju serju fit-tgawdija tal-proprjeta' ghas-sidien ta' dik il-proprjeta', u għalhekk jirrizulta ampjament car illi tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll taħt l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;

5. Illi l-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu u jistghu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan;

6. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, kienu jinterferixxu mad-dritt tas-sidien fl-uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom stante illi l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jew li jitlob awment ragjonevoli fil-kera, li jkun jirrifletti l-valur fis-suq, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea, oltre li huma wkoll diskriminatorji sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi l-valur lokatizju tal-fond mikri lill-intimati sal-2021, u cioe' meta dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, kellu jkun ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet u li l-mittenti, *qua* sidien tal-fond in kwistjoni, kienu kostretti li jircievu, b' tali mod illi bid-disposizzjonijiet 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-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali ghat-tgawdija ta' proprjeta' immobbli kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk u gialadarba l-Ligi fuq imsemmija giet iddikjarata anti-kostituzzjonali, l-esponenti ghandhom d-dritt illi jinghataw u jircievu minghand l-intimati kumpens, in linea ta' danni pekunjarji bl-imghaxijiet relattivi, rapprezentanti d-differenza fil-valur lokatizju li s-sidien rikorrenti kienu jkunu intitolati li jircievu kemm-il darba setghu jitolbu hlas ta' kera bir-rata fuq is-suq hieles, u dan ghall-perjodu li l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati Michael Buhagiar u martu Carmela Buhagiar;

8. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas- sid u dawk tal-inkwilini, ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

9. Illi l-esponenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li ma jistghux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistghu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

11. Illi jsegwi għalhekk li l-esponenti qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment reali tal-fond *de quo* u huma u l-awturi fit-titolu tal-imsemmi fond, ossia l-kompjanti genituri taghhom, ilhom jiġu hekk imċaħħda għal żmien twil, mingħajr kumpens xieraq għal dan;

12. Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Att X tal-2009, u minkejja li r-rikorrenti jistghu jirrikorru għal proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex il-kera tal-fond tiġi miżjuda jew alternattivament, isir it-test tal-mezzi fuq l-intimati sabiex jekk dawn jissodisfaw il-mezzi huma jiġu żgumbrati mill-fond mertu tal-kawża, xorta waħda dan mhuwiex rimedju suffiċjenti għall-esponenti stante li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilhom mċaħħda mit-tgawdija tal-fond *de quo* fl-istess

waqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat;

13. Illi għalkemm huwa minnu li issa jeżisti rimedju ordinarju għal sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-esponenti, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħti rimedju sħiħ għar-rikorrenti. F'dan is-sens tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill- Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet **"John Grech et vs Onor. Prim Ministru et",** fejn il-Qorti Kostituzzjonali waslet għas-segwenti konklużjonijiet fir- rigward ta' fejn għandha tieħu konjizzjoni ta' kawżi fejn m'hemmx rimedju ordinarju:

"Fis-suċċint jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l- ewwel Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ għal-lanjanza tar-rikorrent."

14. Illi ġjaladarba l- Att XXIV tal-2021 u l-Att X tal-2009 mhumiex joffru soluzzjoni prattika u reali għal- lanjanza tal-esponenti, huwa ċar li r-rimedju ordinarju mhuwiex prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ kif teħtieġ il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna;

15. Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għaliex it-teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd ieħor għandu jiġi akkumpanjat minn ħlas ta' kumpens xieraq, u ċertament illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif introdotti kemm bl-Att XXIV tal-2021 u bl-Att X tal-2009 mhumiex qiegħdin joffru kumpens

xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mill-esponenti u l-awturi fit-titolu tal-istess fond;

16. Illi f'dan is-sens tajjeb issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"The Holy Monasteries vs Greece"** deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem nhar id-9 ta' Diċembru 1994 fejn qalet is-segwenti f'dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens fir-rigward ta' teħid forzuż ta' proprjeta':

"71. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants. In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in exceptional circumstances.

...

75. By thus imposing a considerable burden on the applicant monasteries deprived of their property, Law no. 1700/1987 does not preserve a fair balance between the various interests in question as required by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1)."

17. Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-isforzi tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Kap. 69 jiġu mitigati permezz tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Att X tal-2009, dawn xorta waħda mhumiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-

Bniedem stante li l-esponenti u l-awturi fit-titolu tal-fond de quo qatt ma ġew mogħtija kumpens xieraq tenut kont tal-valur tal-proprjeta' u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien;

18. Illi għalkemm l-Art. 4A tal-Kap. 69 kien maħluq bil-għan li jkopri *"a legitimate social policy"*, huwa ċar li l-piż sabiex jintlaħaq dan il-għan intefa' kollu fuq is-sidien esponenti tal-fond *de quo* u l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens ghaż-żmien kollu li ntilef fil-godiment ta' dan il-fond *de quo*;

19. Illi għaldaqstant id-dispożizzjonijiet tal-Art. 4A tal-Kap. 69 iledu l- jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta' stante li għalkemm ġew introdotti emendi godda fil-ligi, l-esponenti xorta waħda m'għandhomx garanzija ċerta li l-fond *de quo* jista' jerġghu jippervjenu favurihom u barra minn hekk, ma jeżistux salvagwardji xierqa sabiex jingħataw kumpens xieraq u għalhekk l-unika triq li għandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

20. Illi din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qed jagħmlu is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l- leżjonijiet passati. Issir referenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl- ismijiet ta' "**Portanier vs Malta"** (App. No. 55747/16), li dderiġiet il-Qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sid ikollu

għalfejn jagħmel proċeduri dupppliċi biex jottjeni solljev għall-jeddijiet tiegħu. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimati Michael Buhagiar u martu Carmela Buhagiar qegħdin jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali 48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal- Att XXIV tal-2021 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li ser jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u tal- Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u specifikament tal-fond bin-numru ufficjali 48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, u dan bi ksur tad-drittijiet sanciti fl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta'Malta, u dan prevja, *occorrendo*, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu

l-opportuni stimi relattivi għall-fond *de quo,* u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;

3. Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, u senjatament tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, *erga omnes*, u specifikament fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Michael Buhagiar u martu Carmela Buhagiar m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom il-jedd sabiex ikomplu jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali 48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara;

5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-fond *de quo,* u ghall-kumpens dovut lilhom;

6. Tillikwida l-kumpens/id-danni xierqa għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema kumpens/danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill- intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

7. Tagħti lir-rikorrenti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ u meqjus xieraq u opportun fic-cirkostanzi.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, u bl-ispejjeż inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3600/2022, kontra l-

intimati li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.'

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

1. 'Illi preliminarjament, jirriżulta li l-intimat Michael Buhagiar ġie nieqes qabel ir-rikorrenti preżentaw il-kawża odjerna u għaldaqstant jeħtieġ li r-rikorrenti jirregolaw ruħhom dwar dan;

2. Illi ukoll fuq bażi preliminari, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjetà ossia *'48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara'* tappartjeni lilhom;

3. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li huma eżawrixxew ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi. Altrimenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa u dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

6. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta 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-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-

kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

7. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

8. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

9. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti 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) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

11. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Għaldaqstant, il-premessa li r-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv hija infondata.

13. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għaldaqstant, l-esponent jirribatti bil-qawwa kollha li **l-Att XXIV tal-2021** naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2%, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera. Ma jridx lanqas jintesa li l-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Għaldaqstant, l-Att XXIV tal-2021 ma jilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

14. Bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi 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 dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 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 ta' Malta;

15. Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

16. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu referenza għall-**Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **l-Artikolu 14 tal-Konenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali**, jiġi eċċepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet

Fondamentali, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'* u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe' sidien li għandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta qegħdin jiġu trattati eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

18. Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'riedu jfissru r-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 7 tar-rikors promotur u ċioe' ***'b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 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-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009*** *jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ghat-tgawdija ta' proprjeta' immobbli kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja (...)* (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre', dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

19. Illi bla ħsara għas-suespost, l-Artikolu 34 tal-Kostituzzjoni ta' Malta lanqas huwa applikabbli għal każ odjern peress li jitratta l-protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja;

20. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

21. Illi bla ħsara għas-suespost, it-talba sabiex il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 jiġu dikjarati nulli u bla effett *erga omnes* u fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet għandha ukoll tiġi miċħuda. Kif eċċepit l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali, u fi kwalunkwe każ il-liġijiet ikkontestati mir-rikorrenti ma jistgħux jinstabu li huma nulli u mingħajr effett *erga omnes*;

22. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni.

23. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

24. Illi bla ħsara għas-suepost, il-premessa li '*l-esponenti ghandhom d-dritt li jinghataw u jircievu minghand l-intimati kumpens, in linea ta' danni pekunjarji bl-imghaxijiet relattivi, rapprezentanti d-differenza fil-valur lokatizju li s-sidien rikorrenti kienu jkunu*

intitolati li jircievu kemm-il darba setghux jitolbu hlas ta' kera bir-rata fuq is-suq hieles, u dan ghall-perjodu li l-fond de quo ilu mikri lill-intimati Michael Buhagiar u martu Carmela Buhagiar' hija infondata. F'każ li din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tad-dritt fondamentali u tiddeċiedi li tordna li jitħallas xi kumpens jew danni materjali, il-kumpens ikun għal ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għall-allegata opportunità mitlufa;

25. Illi f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċepixxi li f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u għaldaqstant ir-raba' (4) talba għandha ukoll tiġi miċħuda;

26. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimata Carmela Buhagiar li taqra kif isegwi :

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bl-operazzjonijiet tal-'*Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta Bini*' ossija l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u minhabba l-Att XXIV tal-2021, u minhabba l-Att X tal-2009 qed jaghtu drittijiet lill-esponenti fuq il-fond residenzjali bin-numru 48, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara (Malta) b'liema drittijiet, dejjem skond ir-rikorrenti, qed jigu miksura d-drittijiet

fundamentali taghha kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

1. Illi preliminarjament l-esponenti qed iggib ai konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li zewgha Michael Buhagiar ghadda ghal hajja ahjar nhar l-14 ta' Settembru tas-sena 2022 u dan kif jirrizulta mill kopja fotostatika tac-certifikat tal-mewt anness ma din ir-risposta bhala Dok A.

2. Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, l-esponenti ma ghandiex '*locus standi judicii*' stante li ma tistghax tigi meqjusa bhala legittimarju kontradittur, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed biss tipprevalixxi ruhha minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua cittadini privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u di piu jekk ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom din ma' tista' qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandha tigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

4. Illi ukoll in linea preliminari u bla hsara ghas-sueccepit, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 *(qabel il-prezentata tal-kawza de quo, cioe 15 ta'*

Lulju 2021) u l-emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A, il-ligi gia qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li tista' tkun garrba r-rikorrenti. Illi tajjeb ikun accenat li barra r-rikors *de quo* r-rikorrenti pprezentaw rikors sabiex jivvantaw ruhhom minn rimedji ordinarji provduti taht l-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawn ta' zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti (rikors numru 1051/2021 NB). Ghalhekk permezz ta' dawn id-dispozizzjonijiet godda, l-esponenti jimmeritaw li jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

5. Illi l-esponenti ghandha titolu validu ta' kera liema titolu huwa ukoll rikonoxxut mir-rikorrenti permezz ta' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Vide Dok B- verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2022 relatat mar-rikors numru 1051/2021 NB) u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawza.

6. Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi minghajr pregudizzju ghal paragrafu precedenti, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali.

9. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, ghaliex ma tistghax tkun ikkastigata talli sempliciment kienet, flimkien mad-defunt zewgha, jsegwu u jottemporaw ruhhom mal-kirja kuntrattwali diga' stabbilita.

10. Illi dwar il-lanjanza tar-rikorrenti relatat ma' l-Artikolu 1531c tal-Kodici Civili l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta dan kien jipprospetta gia mekkanizmu idoneju u xieraq ta' kumpens ferm qabel introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, liema Att XXIV tal-2021 gie abbraccjat fit-totalita' tieghu mir-rikorrenti meta intavolaw il-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

11. Illi di piu, kif diga accennat aktar il-fuq, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-

emendi li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta b'mod specjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A gie introdott mekkanizmu ulterjuri u dan sabiex izomm bilanc tajjeb bejn il-partijiet soggetti ghal kuntratt ta' kirja,bhal dik indezamina. Tajjeb ikun accennat ukoll li l-Att XXIV tal-2021 jaghti ukoll diskrezzjoni wiesa l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu dawk id-decizjonijiet opportuni kemm il-darba l-esponenti ma jkolliex dritt ghall-protezzjoni tal-ligi. Ghalhekk dawn d-depozizzonjiet huma gia bizzejjed u m'hemmx lok ghal din l-Onorabbli Qorti sabiex taghti ebda rimedji ohra.

12. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' kif qed jivvantaw l-istess rikorrenti, wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li kull kirja ghal zmien indefinit tkun tista' tigi tterminata mis-sid unilateralment u b'hekk eluf ta' nies isibu ruhhom minghajr ebda' saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispozizzjoni tal-ligi vigenti.

13. Illi peress li l-principju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Civili, cioe' dak tal-*pacta sunt servanda*, r-rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja u b'hekk ir-rikorrenti ghandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja kif hija fil-prezent jew kif ser tigi ttemprata mill-Bord li Jirregola l-Kera.

14. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi lezjoni ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti ma ghandiex tkun l-vittma tad-decizjoni tal-Istat, u b'hekk id-dikjarazzjoni tal-ksur u/jew l-hlas ta' danni *da parte* ta' l-Istat

ghandu ikun sufficjenti, u l-esponenti b'hekk timmerita li tibqa tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ma ikunx hemm lok ghal rimedji ohra kif kontemplati mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif premessi mil-ligi.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jitqiesu mhux gustifikati, insostenibbli, abbuzivi u kapriccuzi u konsegwentement ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, nkluz dawk ta' kwalunkwe procedura ohra bhal cedoli li gew jew jistghu talvolta jkunu intavolati mil-esponenti fil-mori tal-kawza kif ukoll bl-ispejjez ta' din il-procedura.'

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, denunzji, dikjarazzjoni *causa mortis*, kuntratti, verbal ta' seduta fl-istess ismijiet tal-kawza odjerna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2023 Dr Graziella Bezzina ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-21 ta' Ottubru, 2022, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti nhar l-14 ta' Gunju, 2023 u li gie mahluf nhar id-19 ta' Gunju, 2023 a fol. 120 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 256 et seq u 247 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Joseph Grech ghad-domandi in eskussjoni a fol. 251 u 252 tal-process;

Rat illi in vista li jidher li l-intimat Michael Buhagiar gie nieqes qabel giet intavolata l-kawza odjerna Dr Graziella Bezzina ghar-rikorrenti pprezentat nota ta' cessjoni limitatament fil-konfront ta' Michael Buhagiar liema nota tinsab fl-atti a fol. 118 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 8 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 u r-replika tar-rikorrenti 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 l-Avukat Dottor Joseph Borg u ohtu Edith Borg jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara liema fond kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza taghhom lill-intimata Carmela Buhagiar u zewgha l-mejjet Michael Buhagiar zgur mis-sena 1978.

2. Illi r-rikorrenti ahwa Borg jispjegaw li l-proprjeta' in kwistjoni giet f'idejhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Joseph Borg u Mary Anne Borg li gew nieqsa fil-15 ta' Marzu, 1992 u fil-21 ta' Frar, 2010 rispettivament (ara certifikati tal-mewt a fol. 138 u 139 tal-process). L-imsemmija konjugi Borg irregolaw il-wirt u successjoni taghhom b'testment tal-1 ta' Dicembru, 1970 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fejn fost disposizzjonijiet ohra huma kienu nnominaw u istitwew bhala werrieta universali taghhom liz-zewg uliedhom ir-rikorrenti Dottor Joseph Borg u Edith Borg (ara testment a fol. 147 et seq tal-process).

Illi l-wirt u successjoni ta' missier ir-rikorrenti Joseph Borg kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' denunzja prezentata fl-20 ta' Lulju, 1992 (ara denunzja a fol. 150 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' in kwistjoni kienet giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'Dar zghira f'Birkirkara – 48, Ghar il-Gobon Street – mikrija LM36 fis-sena
Stmata li tiswa LM800 – ½ '.

Illi dwar il-wirt u successjoni ta' omm ir-rikorrenti Mary Anne Borg dan gie debitament dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 27 ta' Lulju, 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 159 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'z. Fond ufficjalment immarkat bin-numru tmienja u erbghin (48), fi Triq Ghar il-Gobon, gewwa Birkirkara, mikri lil terzi bi ftehim ta' kera li sar qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u

disghin (1995), tal-valur, is-sehem shih tal-proprjeta' ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000), u ghalhekk il-valur tal-kwota hawn iddikjarata tammonta ghal **tnax-il elf u hames mitt Ewro (€12,500)**;'.

Joseph Borg u Mary Anne Borg kienu kisbu l-fond in kwisjoni fil-kwota ta' 6/7 bis-sahha ta' zewg kuntratti wiehed ta' permuta datat 13 ta' Ottubru, 1955 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fejn akwistaw il-kwota ta' 6/28 parti indiviza u iehor ta' xiri datat 3 ta' Novembru, 1955 fl-atti tal-istess Nutar Paul Pellegrini Petit fejn akwistaw il-kwota ta' 18/28 indiviz mill-imsemmi fond (ara kuntratti a fol. 168 et seq tal-process).

Illi l-konjugi Borg kienu lliberaw l-fond mertu tal-kawza odjerna minn piz perpetwu ta' quddiem fil-Parrocca ta' Birkirkara ta' lira u nofs (Lm 1.50) gravanti l-fond b'kuntratt tat-2 ta' Novembru, 1956 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit (ara kuntratt a fol. 183 et seq tal-process).

3. Illi kif gja gie spjegat fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata Carmela Buhagiar u zewgha llum mejjet Michael Buhagiar u l-intimata ghandha 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. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li llum l-intimata Carmela Buhagiar qieghda tokkupa l-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, b'kirja taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-

operat tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat li ghar-ragunijiet spjegati, u ghal dawk li ser jirrizultaw fil-provi, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u tal- Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u specifikatament tal-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, u dan bi ksur tad-drittijiet sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal- Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja, *occorrendo*, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond *de quo*, u konsegwentement jigi dikjarat tali dispozizzjonijiet tal-ligi bhala nulli u bla effett. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat konsegwentement li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, u senjatament tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 huma nulli u bla effett, *erga omnes*, u specifikament fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Talbu wkoll li jigi dikjarat li b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Carmela Buhagiar m'ghandhiex l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd sabiex tkompli tokkupa l-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara. Ir-rikorrenti ahwa Borg talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti minnhom minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-fond *de quo*, u ghall-kumpens dovut lilhom. Finalment talbu li jigi likwidat l-kumpens/id-danni xierqa ghal tali

vjolazzjoni oltre ghal kumpens ghal danni morali, liema kumpens/danni ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata u li jigu moghtija kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg u meqjus xieraq u opportun fic-cirkostanzi.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 9 ta' Marzu, 2023 a fol. 116 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara mis-sena 1987 u kull hames snin sal-21 ta' Ottburu, 2022.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar l-14 ta' Gunju, 2023 u halef l-istess nhar id-19 ta' Gunju, 2023 a fol. 120 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u jghaddi sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat strutturalment saghan u huwa mizmum fi stat pjuttost tajjeb mill-inkwilina.

Il-Perit Tekniku ghadda wkoll 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 kif ukoll il-'Property Market Overview 2022' mahrug mill-istess entita'; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' u 'The Malta Property Landscape' mahrugin

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 2022 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2022 ikun dak ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€22,000	2.00%	€440
1992	€36,000	2.00%	€720
1997	€65,000	2.00%	€1,300
2002	€85,000	2.00%	€1,700
2007	€120,000	2.25%	€2,700
2012	€115,000	2.25%	€2,588
2017	€150,000	2.50%	€3,750
2022 (Q3)	€180,000	2.75%	€4,950

Mill-process jirrizulta li r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat ressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 256 et seq u 247 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Grech ghad-domandi in eskussjoni a fol. 251 u 252 tal-process u hadet kont tal-kontenut tal-istess. Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa fl-ewwel lok preliminarjament li l-intimat Michael Buhagiar gie nieqes qabel ir-

rikorrenti prezentaw il-kawza odjerna u ghaldaqstant jehtieg li r-rikorrenti jirregolaw ruhhom dwar dan.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti prezentaw nota ta' cessjoni limitatament fil-konfront ta' Michael Buhagiar stante l-mewt tieghu liema nota tinstab fl-atti a fol. 118 tal-process. In vista ta' dan din l-eccezzjoni llum hija sorvolata.

<u>It-tieni u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa fit-tieni eccezzjoni tieghu li li r-rikorrenti jehtigilhom igibu prova cara tat-titolu taghhom li turi kif il-proprjeta' bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara tappartjeni lilhom. Fuq l-istess bazi fir-raba'eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel

> Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jsostni li r-rikorrenti jikkoncedu li ghandhom sitt partijiet indivizi minn sebgha (6/7) tal-fond, liema sehem skontu ma giex pruvat sufficjentement. Isostni li in kwantu ghas-sehem indiviz ta' wiehed minn sebgha (1/7) li r-rikorrenti jikkoncedu li ma jappartjenix lilhom, isostni li ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li ghalkemm dik tifforma parti mill-eredita' ta' certu John Lanzon, din giet akwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva.

Illi fl-ewwel lok dwar il-kwota ta' sitt partijiet minn sebgha (6/7) il-Qorti fliet bir-reqqa l-kuntratti t'akwist taghhom mill-genituri tar-rikorrenti Joseph u Mary Anne konjugi Borg, konsistenti f'kuntratt ta' permuta datata 13 ta' Ottubru, 1955 atti Nutar Paul Pellegrini Petit (fol. 168) u iehor ta' xiri datat 3 ta' Novembru, 1955 atti Nutar Paul Pellegrini Petit (fol. 175) minn fejn il-Qorti setghet tikkonkludi minghajr dubju li r-rikorrenti huma zgur proprjetarji tal-kwota msemmija.

Il-kwistjoni li jifdal x'jigi trattata huwa jekk fir-rigward il-kwota rimanenti ta' wiehed minn sebgha (1/7) ghandux japplika l-preskrizzjoni akwizittiva trentennali – kif isostnu r-rikorrenti ahwa Borg. Il-Qorti tqis li l-kawza odjerna hija wahda li tikkoncerna allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kemm f'termini tad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni kif ukoll f'termini tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tqis li f'dan l-ambitu m'ghandhiex tkun hi li tiddetermina jekk l-kwota msemmija mill-fond in kwistjoni gietx akwistata bi preskrizzjoni akwizittiva trentennali jew le, kwistjoni li fil-fehma taghha hija purament wahda civili. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti sejra thalli kwalunkwe kwistjoni relatata ma' preskrizzjoni fuq il-kwota ta' wiehed minn sebgha (1/7) bhala mpregudikata. Filwaqt li fir-rigward t-titolu tar-rikorrenti sejra tqis l-kwota ta' sitta minn sebgha (6/7) fl-eventwalita' li tghaddi sabiex tillikwida kumpens u danni kemm pekunjarji u dawk non pekunjarji.

<u>Prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-ezistenza tal-kirja qabel l-1995 giet ikkonfermata bil-gurament mir-rikorrent l-Avukat Dottor Joseph Borg fl-affidavit tieghu a fol. 134 et seq tal-process, kif ukoll minn ohtu r-rikorrenti Edith Borg fl-affidavit taghha a fol. 189 et seq tal-process.

Ir-rikorrenti prezentaw ukoll kopja tal-ktieb tal-kera minn fejn jirrizulta li l-intimata Carmela Buhagiar flimkien ma' zewgha Michael Buhagiar kien ilhom zgur jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera mit-3 ta' Dicembru, 1978 (ara ktieb tal-kera a fol. 90 et seq tal-process).

Illi l-kirja giet ukoll ikkonfermata mill-intimata Carmela Buhagiar billi fit-tielet eccezzjoni taghha sostniet illi hija tipprevalixxi ruhha minn disposizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua cittadin privat u ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi.

Illi l-Qorti rat ukoll li l-kirja giet ukoll rikonoxxuta diversi drabi f'kuntratti. Biss biss jirrizulta li fid-denunzja ta' successjoni tal-mejjet Joseph Borg prezentata fl-20 ta' Lulju, 1992 (ara denunzja a fol. 150 et seq tal-process) l-fond gie ddikjarat li huwa mikri ghal Lm36 fis-sena.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dikjarazzjonijiet indikati u l-provi l-ohra fl-atti, jirrizultala li l-ftehim lokatizzju sar fis-snin sebghin u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant invista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

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

Illi bhala t-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma ezawrew ir-rimedji ordinarji moghtija lilhom bil-ligi u fin-nuqqas din l-Qorti ghandha tiddeklina milli tistharreg ulterjorment l-ilmenti mressqa u dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghas-snin kollha li huma batew u qeghdin ibatu konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>It-tnax u t-tlettax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tnax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien jistghu jitolbu lil Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb u

gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Ghaldaqstant, il-premessa li r-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv hija infondata. In oltre' fit-tlettax il-eccezzjoni eccepixxa wkoll minghajr pregudizzju, li dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal Ligijiet ta' Malta, sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jigi mfakkar li tali ezercizzju ma huwiex wiehed ta' darba u daqshekk, izda skont l-Artikolu 4A(8) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jerga' jigi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkustanzi ekonomici tal-kerrej. Ghaldaqstant, huwa jirribatti bil-qawwa kollha li l-Att XXIV tal-2021 naqas milli jirrimedja b'mod gust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bhalma allegatament huma r-rikorrenti. Sostna li l-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jhallas kera b'rata li hija ghola minn 2%, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflahx thallas daqshekk, u ghalhekk, meta tqis ukoll il-valur socjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' mehtieg li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iz-zidiet tal-kera. Ma jridx lanqas jintesa li l-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur shih tas-suq. Ghaldaqstant sostna li l-Att XXIV tal-2021 ma jilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma 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.

L-erbatax u l-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fl-erbatax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz din l-Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, dahlu fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1961 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif ukoll il-Kodici Civili, huma mharsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Imbaghad fil-hmistax il-eccezzjoni eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta peress li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, it-tali zvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwistjoni.

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-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk l-operazzjoni taghhom hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti lanqas ma ndikaw xi 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 kemm dwar il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess. Gjaladarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni bin-numru erbghatax b'dan li gie dikjarat li m'hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fil-hmistax il-eccezzjoni.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata Carmela Buhagiar:</u>

Illi l-intimata Carmela Buhagiar bhala t-tieni eccezzjoni taghha in linea preliminari u minghajr pregudizzju, eccepiet li huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, hija m'ghandhiex '*locus standi judicii*' stante li ma tistax tigi meqjusa bhala legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez

kollha kontra r-rikorrenti. Fit-tielet eccezzjoni eccepiet ukoll illi hija tipprevalixxi ruhha minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta bhala cittadin privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret xi drittijiet ta' terzi u dipiu' jekk ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom din ma' tista' qatt tkun akkollata fil-konfront taghha u ghalhekk ghandha tigi liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

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

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi

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

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

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

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

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

ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

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

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

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

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

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

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

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[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.'.

---

[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).

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 li 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. 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 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sitta u tletin lira tal-munita l-antika (Lm 36) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€83.86) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq

miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sebgha mija u ghoxrin Ewro (€720). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef sebgha mija u hamsin Ewro (€3,750) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sebgha Ewro (€207). Illi 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-Ewwel Artikolu 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

[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).

> ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

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

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

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

<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 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

[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.

ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Carmela Buhagiar flimkien mal-mejjet zewgha Michael Buhagiar kien ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni zgur mis-sena 1978.

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 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. Kif inghad precedentement il-kwota li ser tittiehed in konsiderazzjoni hija dik ta' sitta minn sebgha (6/7) u dan ghar-ragunijiet spjegati precedentement fis-sezzjoni 'Prova dwar it-titolu tal-proprjeta'.

Fil-kaz odjern il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, u fil-kwota ta' 5/6 ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u hamsin elf hames mija tnejn u sittin Ewro u dsatax il-centezmu (€54,562.19). Jirrizulta li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett elef hames mija tnejn u ghoxrin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€3,522.91). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€54,562.19 - €3,522.91 = €51,039.28

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:

€51,039.28 – 30%= €35,727.50 – 20% = €28,582

Ammont ta' kumpens dovut: tmienja u ghoxrin elf hames mija tnejn u tmenin Ewro (€28,582).

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.

Decizjoni:

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata billi fil-mori giet intavolata nota ta' cessjoni fil-konfront tal-intimat Michael Buhagiar;

2. Tilqa' l-erbatax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li tghaddi sabiex tiddikjara l-Artikolu 37 bhala mhux

applikabbli filwaqt li tiddikjara l-hmistax il-eccezzjoni bhala sorvolata;

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

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimata Carmela Buhagiar qeghda tokkupa l-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, b'kirja taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li ghar-ragunijiet fuq spjegati, l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 kif kienu qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u specifikament tal-fond bin-numru ufficjali 48 fi Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, u dan bi ksur tad-drittijiet sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-parti li titlob dikjarazzjoni li tali dispozizzjoniet tal-ligi bhala nulli u bla effett;

6. Tichad it-tielet talba ghar-ragunijiet suesposti;

7. Tichad ir-raba' talba ghar-ragunijiet suesposti;

8. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-fond *de quo*, u ghall-kumpens dovut lilhom;

9. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non pekunjarji xierqa ghal tali vjolazzjoni liema kumpens u danni ghandhom jitħallsu lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' wiehed u tletin elf hames mija tnejn u tmenin Ewro (€31,582), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata;

10. Tichad is-seba' talba billi m'hemmx rimedji ohra x'jinghataw lir-rikorrenti ahwa Borg.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-ittra ufficjali 3600/2022 u nkluz dawk tal-intimata inkwilina bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2024