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: 8
Rikors Numru:- 589/2022JVC

Karl Marius Gollcher [I.D. 457256 M]

vs

Avukat tal-Istat u

Victor Debono Flynn [I.D. 107435 M]

Emanuela sive Lilian Debono [I.D. 366135M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Karl Marius Gollcher li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **'Swalan', Misrah il-Barrieri, Msida.**

2. Illi dan il-fond meritu ta' dan ir-rikors, kien proprjeta ta' Fredrik Karl Gollcher u ntiret, fost ohrajn, minn missier l-esponenti James Gustaf Gollcher flimkien ma' eredi ohra, hekk kif jidher mid-denunzja ta' successjoni annessa u mmarkata bhala **Dok A**.

3. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino fit-13 t'April 1980 (**Dok B**), l-eredi ta' Fredrik Karl Gollcher iddividew il-proprjeta kollha li wirtu minghand id-decuius, u konsegwenza ta' din id-divizjoni l-proprjeta meritu ta' dan ir-rikors, giet assenjata lil missier l-esponenti, ossija lil James Gustaf Gollcher.

4. Illi missier l-esponenti, James Gustaf Gollcher, miet fis-16 ta' Frar 2014 u l-proprjeta tieghu, inkluz il-fond meritu tar-rikors odjern, intirtet, fost ohrajn, mill-esponenti, hekk kif jirrizulta mill-*causa mortis* ta' James Gustav Gollcher li giet ippublikata fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa fil-5 ta' Frar, 2015 (**Dok C**).

5. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li gie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa fl-4 ta' Gunju 2015 (**Dok D**), l-eredi ta' James Gustav Gollcher iddividew il-proprjeta kollha li wirtu minghand id-decuius, u permezz ta' dan il-kuntratt ta' divizjoni l-fond meritu ta' dan ir-rikors gie assenjat lill-esponenti.

6. Illi permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Mejju, 1974 (**Dok E**), Fredrik Karl Gollcher kien ta b'titolu ta' kirja lill-intimat Victor Debono Flynn il-fond meritu ta' dan ir-rikors, b'kera ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena, (ekwivalenti ghal €233), liema kera tithallas kull tliet xhur bil-quddiem.

7. Illi l-kera li qeghda tithallas attwalment mill-intimati hija ta' €465.88 kull sena, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss hija fl-1 ta' Jannar, 2023 ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar, 2023 sal-31 ta' Marzu, 2023..

8. Illi prezentament l-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono huma obbligati jhallsu kera irriżorja ta' €465.88 fis-sena, b'mod abbusiv u llegali stante illi din il-kera hija ferm inqas mill-kera li r-rikorrenti jista' jaqla' minn dan il-fond fis-suq ta' llum.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

1. Illi l-kera li l-intimati Debono Flynn u Debono qed ihallsu hija l-ammont miżeru ta' erba' mija u hamsa u sittin Euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€465.88) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

2. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni ġiet awmentata b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu

1531D (recte C[1]) tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-ahhar awment sar fl-1 ta' Jannar 2022.

3. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

4. Illi dan ifisser illi l-esponenti ma seta qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kien jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rrizorji tal-Artikolu 1531D (recte C[2]) tal-Kap. 16.

5. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

6. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid esponenti u dak tal-inkwilin intimat.

[1] Korrezzjoni ordnata mill-Qorti permezz ta' din l-istess decizjoni.
[2] Korrezzjoni ordnata mill-Qorti permezz ta' din l-istess decizjoni.

7. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimat kellu l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond.

8. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, qua sid, ingħata l-jedd li jipproċedi kontra l-intimat għaż-żieda tal-kera bir-rata ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju. Din iż-żieda pero' tapplika biss b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lir-rikorrenti għad-danni kollha sofferti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss iżda anke l-Att XXIV tas-sena 2021, għalkemm taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att, xorta waħda ma jirriflettiex il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

9. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġie u effettivament għadu qed jiġi pprivat mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu, mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxi bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

10. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

11. Illi r-rikorrenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, ma kellux rimedju effettiv ai termini

tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setax iżid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta' jirċievi kien dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

13. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

> *"L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni*

***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini**."*

14. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qieghed isofri minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy*, u *Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

15. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-propjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-propjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others vs Austria*; *Hutten-Czapska vs Poland*; *Anthony Aquilina vs Malta* u *Bittó and Others vs Slovakia*.

16. Illi b'hekk l-esponenti jhoss li fir-rigward tieghu inkisru u għadhom effettivament qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jigi mċaħħad mill-godiment tal-propjetà tieghu, mingħajr ma ngħata kumpens ġust u ekwu għal dan.

17. Illi għalhekk l-esponenti ma kellux triq oħra għajr li jintavola l-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet fundamentali tieghu li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

18. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandu jirċievi sija danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat, kawża tal-lezjoni li huwa sofra minhabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

19. Illi l-esponenti jiddikjara li huwa jaf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Karl Gollcher (**Dokument F – Affidavit ta' Karl Marius Gollcher).**

Talbiet

Jghidu għalhekk l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza Li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531D (recte C[3]) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandu

[3] Korrezzjoni ordnata mill-Qorti permezz ta' din l-istess decizjoni.

jingħata r-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond **'Swalan', Misrah il-Barrieri, Msida**, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-intimati Debono Flynn u Debono, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li r-rikorrenti jinghata rimedju xieraq skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti.

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

v. Tikkundanna lill-intimati jew lil min minnhom ihallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

1. 'Illi in vena preliminari, ir-rikorrent irid iġib prova:
    a. tat-titolu li għandu fuq il-fond 'Swalan', Misraħ il-Barrieri, Msida; u
    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-**Att XXIV tal-2021**, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrent jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrent għadu lanqas biss ittenta jagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;

3. 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;

4. 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**;

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

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **ir**-rikorrent jista' jitlob 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-intimati qed jokkupaw il-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-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrent jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent 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 rikorrent.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Victor Debono Flynn et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono, huma inkwilini u jirrisjedu fil-fond 'Swalan', Triq Misrah il-Barrieri, Msida;

2. Illi in linea preliminari, jigi eccepit illi billi si tratta ta' kawza ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux c-cittadin privat li ghandu jirrispondi ghat-talbiet tar-rikorrenti, ghaliex principalment huwa l-obbligu tal-Istat li jassigura il-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u li l-ligijiet ma joholqux sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tas-sid u

dawk tal-inkwilin u b'hekk l-istess Stat semai ghandu jwiegeb ghat tali vjolazzjoni;

3. Illi preliminarjament ukoll, qieghed jigi eccepit li l-intimati mhumiex il-legittimi kontradditturi tal-kawza odjerna u ghalhekk m'ghandhomx ikunu huma li jigu kkundannati, in vista tal-fatt li ebda cittadin ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi in linea preliminari wkoll, u dana minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxu n-nuqqas tal-applikaabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dana stante li fil-kaz odjern ma kien hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Illi prezentement, il-konjugi Debono jokkupaw il-fond taht titolu validu ta' kirja u dan kif jirrizulta minn skrittura privata li saret bejn Victor Debono Flynn u Commandeur Fredrik Karl Gollcher, datata 14 ta' Mejju 1974;

6. Illi in oltre mas-suespost, l-esponenti jigbdu l-attenzjoni lil dina l-Onorabbli Qorti illi fl-ewwel talba tar-rikors promotur, l-artikolu li gie kkwotat huwa artikolu 1531D ta' Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jirreferi ghal kera ta' fond kummercjali filwaqt li l-kawza odjerna tikkoncentra kera ta' dar ta' abitazzjoni u cioe artikolu 1531C Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi b'hekk, l-esponenti m'ghandhomx isofru ebda spejjez ta' din il-procedura;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, denunzja, dikjarazzjoni *causa mortis*, kuntratti, skrittura privata, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2023 Dr Frank Cassar ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 'Swalan', f'Misrah il-Barrieri, Imsida mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-7 ta' Novembru, 2022, rat li l-kontro-parti m'oggezzjonatx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri esebit fl-atti nhar l-10 ta' Marzu, 2023 li gie mahluf nhar it-28 ta' April, 2023 li jinsab fl-atti a fol. 97 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 15 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 tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Karl Marius Gollcher jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond 'Swalan' fi Triq Misrah il-Barrieri, Imsida liema fond originarjament kien proprjeta' tan-nannu tieghu Fredrik Karl Gollcher.

   Illi Fredrik Karl Gollcher gie nieqes fis-16 ta' Lulju, 1975 u permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 13 ta' April, 1980 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-eredi tal-imsemmi Fredrik Karl Gollcher iddividew il-proprjeta' kollha tieghu u l-fond mertu tal-kawza odjerna mess lil James Gustaf Gollcher – missier ir-rikorrenti (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 33 et seq tal-process). Fl-imsemmi kuntratt il-fond in kwistjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   ' 1. The house without number named "Swalan" in Misrah il-Barrieri Road, Hamrun, described at paragraph twenty (20) of the said valuation, bordered on the North West by Misrah il-Barrieri Road on the North East as well as on the South West by property of the co-partitioners – valued at three thousand two hundred and eighty five pounds'.

   Illi James Gustaf Gollcher gie nieqes fis-16 ta' Frar, 2014 u rregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment tat-23 ta' Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa fejn fost disposizzjonijiet ohra halla bhala werrieta universali tieghu lil erba' uliedu Karin Xuereb, ir-rikorrenti Karl Marius Gollcher, Erika Hili u Mark Fredrik Gollcher (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 52 et seq tal-process).

   Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 4 ta' April, 2015 fl-atti tal-istess Nutar Clyde La Rosa l-ahwa Gollcher ulied l-

imsemmi James Gustaf Gollcher ressqu ghad-divizjoni tal-proprjeta' appartenenti lil missierhom u l-fond mertu tal-kawza odjerna mess lir-rikorrenti Karl Marius Gollcher. F'dan il-kuntratt fid-deskrizzjoni tal-fond saret referenza partikolari ghal fatt li dan mikri lil terzi. Id-deskrizzjoni taqra kif isegwi:

'**Portion One (1)**

The house without an official number and named "Swalan", in Triq Misrah il-Barrieri, Msida, partly underlying and overlying other properties belonging to the successors in title of Chevalier James Gustav Gollcher and bordered on the north, south and west by Triq Misrah il-Barrieri. The said house is leased to a Maltese citizen at the annual rent of four hundred and sixty five euro and eighty eight cents (€465.88) per annum, otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances.'.

2. Illi jirrizulta li dan il-fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti Fredrik Karl Gollcher lill-intimat Victor Debono Flynn permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Mejju, 1974 bil-kera ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) fis-sena (ara skrittura privata a fol. 82 tal-process) u sussegwentement l-intimati baqghu jghixu fil-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tawhom dritt ta' rilokazzjoni sallum.

3. Illi r-rikorrent jilmenta li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tieghu billi qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta' tieghu, minghajr ma jinghata kumpens gust u ekwu ghal dan. Huwa ghalhekk pproceda b'din il-kawza

fejn qed jitlob li jigi dikjarat u deciz li minhabba c-cirkostanzi 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 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet Umani u ghar-ragunijiet li ser jigu esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, huwa ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti Gollcher talab ukoll li konsegwentement jigi dikjara u deciz li l-lokazzjoni tal-fond 'Swalan', Misrah il-Barrieri, Msida, proprjeta' tieghu, a favur l-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono, tilledi d-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li huwa jinghata rimedju xieraq skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment ir-rikorrenti talab li jigi likwida l-istess kumpens u danni kif sofferti minnu, ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, tikkundanna lill-intimati jew lil

min minnhom ihallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:

Illi b'digriet tad-9 ta' Marzu, 2023 a fol. 92 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond Swalan f'Misrah il-Barrieri, Imsida mis-sena 1987 u kull hames snin sas-7 ta' Novembru, 2022.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar l-10 ta' Marzu, 2023 u halef l-istess nhar it-28 ta' April, 2023 li jinsab fl-atti a fol. 97 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit jaghti deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni. Wara d-deskrizzjoni huwa jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta'. Bhala prezz tas-suq tal-proprjeta' in kwistjoni libera u franka fis-sena 2022 huwa stmah bhala dak ta' disgha mija hamsa u sebghin elf Ewro (€975,000), filwaqt li dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2022 irrelata kif isegwi:

1987	€2375.00
1992	€3875.00
1997	€6,925.00
2002	€8,575.00
2007	€13,125.00
2012	€13,150.00

2017	€17,375.00
2022	€19,500.00

Illi mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lil Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

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

Bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti jrid jgib prova (i) tat-titolu li ghandu fuq il-fond 'Swalan' f'Misrah il-Barrieri, Msida, u (ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat ddikjara li m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni. Gialadarba l-intimat Avukat tal-Istat m'huwiex jinsisti l-Qorti mhux ser tinoltra oltre f'din l-eccezzjoni, ghalkemm il-Qorti tiddikjara li hija ezaminat il-provi dokumentarji kollha relatati mat-titolu u mal-kirja esebiti fl-atti u tinsab sodisfatta bl-istess.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala r-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi 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 ndika 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>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono:</u>

Illi l-intimati Debono preliminarjament fit-tieni eccezzjoni eccepew li stante li si tratta ta' kawza ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat u mhux c-cittadin privat li ghandu jirrispondi ghat-talbiet tar-rikorrenti, ghaliex principalment huwa l-obbligu tal-Istat li jassigura l-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u li l-ligijiet ma joholqux sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u b'hekk l-istess Stat semmai ghandu jwiegeb ghat tali vjolazzjoni. Imbaghad fuq linea preliminari wkoll bhala t-tielet eccezzjoni eccepew li m'humiex il-legittimi kontraditturi tal-kawza odjerna u ghalhekk m'ghandhomx ikunu huma li jigu kkundannati, in vista tal-fatt li ebda cittadin ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi u ghaldaqstant ghandhom jigu 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 jilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531D (recte C) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' 'Swalan' fi Triq il-Misrah il-Barrani, Msida 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 kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex 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>Is-sitt eccezzjoni tal-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono:</u>

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni taghhom l-intimati Debono gibdu l-attenzjoni li fl-ewwel talba ssir referenza ghall-Artikolu 1531D tal-

Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jaghmel referenza ghal kera ta' fond kummercjali filwaqt li l-kawza odjerna tikkoncerna kera ta' dar ta' abitazzjoni u cioe' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalkemm dak issenjalat mill-intimati Debono huwa minnu din il-Qorti tqis li r-referenza ghal imsemmi artikoli kienet zball genwin da parte tar-rikorrenti u ghalhekk f'dan l-istadju l-Qorti qeghda permezz tal-prezenti decizjoni tordna l-korrezzjoni fl-ewwel talba billi fejn hemm referenza ghall-Artikolu 1531D din ghandha tigi korretta ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan anki in vista ta' gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali recenti li qieset li tali korrezzjonijiet jistghu jigu awtorizzati stante li ma jbiddlux in-natura ta' dawn l-azzjonijiet, fosthom **Marcus Scicluna et vs. Avukati tal-Istat 344/22/LM deciza nhar l-10 ta' Guju, 2024 u Josepine Tabone et vs. Avukat tal-Istat et 195/20/1 FDP deciza fl-istess jum.** Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi milqugha limitatament izda kif seuspost.

<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.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]'.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Illi fil-kaz odjern fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri 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. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1998 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sitt 'telef disgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€6,925). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' sbatax il-elf tlett mija hamsa u sebghin Ewro (€17,375) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88). 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.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

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

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

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

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

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talab ukoll 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' t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

<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[7]

- 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,[8] 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-intimati Debono ilhom igawdu l-fond in kwistjoni zgur mis-sena 1974 u cioe' ghal madwar hamsin (50) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-

[7] 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.

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

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. Dwar il-perijodu qabel il-mewt ta' James Gustaf Gollcher cioe' mis-sena 1987 sal-4 ta' Gunju, 2015 (divizjoni bejn l-ahwa Gollcher) il-Qorti ser tikkunsidra l-kwota ta' kwart (¼) billi kif jirrizulta mill-atti mar-rikorrenti kienu gew nominati wkoll it-tlett (3) hutu Gollcher. Minn wara d-divizjoni bejn l-ahwa Gollcher l-kwota li ser tittiehed in konsiderazzjoni hija dik shiha billi r-rikorrenti akwista s-sehem shih mill-fond in kwistjoni.

Fil-kaz odjern il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija tnejn u hamsin elf mija tmienja u tmenin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€152,188.53). Jirrizulta li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' erbgha 'telef erbgha mija erbgha u hamsin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€4,454.84). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€152,188.53 - €4,454.84 = €147,733.69

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:

€147,733.69 – 30%= €103,413.58 – 20% = €82,730.86

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tnejn u tmenin elf sebgha mija u tletin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€82,730.86).

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' r-raba' (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli;

2. Tilqa' t-tmien (8) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli;

3. Tilqa' s-sitt (6) eccezzjoni tal-intimati inkwilini kif suespost;

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

5. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi 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 minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif gie emendat l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet Umani u ghar-raġunijiet fuq esposti r-rikorrenti sejjer jinghata r-rimedju ndikat fil-paragrafi segwenti filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond 'Swalan', Misrah il-Barrieri, Msida, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-intimati Victor Debono Flynn u Emanuela sive Lilian Debono, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ir-rikorrenti sejjer jinghata rimedju xieraq fil-paragrafi segwenti filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 u dan talli ma

kkreatx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta′ hamsa u tmenin elf sebgha mija u tletin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€85,730.86) filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

9. Tilqa′ limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u 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 inkluz tal-inkwilini intimati.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti 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