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: 9
Rikors Numru:- 110/2023JVC

Alexander Borg (K.I.224737M)
u martu Carmen Borg (K.I. 523939M)

vs

1. Avukat ta' l-Istat

2. Cedric Cassar

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond li ggib in-numru ufficjali ta' sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira fejn huma akkwistaw permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius datat l-ewwel ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (01.08.1997);

2. Illi meta r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond kienu jirrisjedu l-genituri ta' l-intimat Guido Cassar u Joyce Cassar taht t-titolu ta' kera u binhom l-intimat Cedric Cassar kien qieghed ighix maghhom u ghaldaqstant mal-mewt taghhom r-rikorrenti kellhom skont il-Ligi jirrikonoxxu lill-intimat bhala l-inkwilin ta' l-istess fond bl-istess kera li kellha ommu.

3. Illi l-kera annwali li l-intimat Cedric Cassar kien qieghed ihallas fuq il-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira kienet minn ir-rikorrenti akkwistaw il-fond sal-31 ta' Jannar 2010 tammonta ghal ghoxrin lira Maltin (Lm 20) fis-sena u cioe' sitta u erbghin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€46.58) fis-sena liema kirja zdiedet ghall-ammont ta' mija hamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena mill-1 ta' Frar 2010 sal-31 ta' Lulju 2013 u mija tmienja u disghin ewro (€198) fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu 2013 sal-31 ta' Lulju 2014; sussegwentement ghal mitejn ewro (€200) fis-sena ghall-perjodu mill-1 ta' Awissu 2014 sal-31 ta' Jannar 2017 li zdiedet ghal mitejn u sitt ewro (€206) fis-sena mill-ewwel ta' Frar 2017 sal-31 ta' Jannar 2019 u ghal mitejn u ghaxar ewro (€210) mill-1 ta' Frar 2019 sad-29 ta' Settembru 2022 b'effett mit-30 ta' Settembru 2022 zdidet ghal sitt elef ewro (€6,000) wara proceduri li ttiehdu quddiem il-Bord tal-Kera (Rikors 769/2021NB).

4. Ai termini ta' l-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap, 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

5. Ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici tal-Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

6. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Cassar bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokattizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

7. Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx jew ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

stante illi huwa ma jistghax izzid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma setghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci vs Malta** no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Lindheim and others vs Norway** nru. 13221108 u 2139110 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

10. Gialadarba r-rikorrenti qeghdin jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'**Bayeler vs Italy** nru.33202/96, J**.A Pye (Oxford) Ltd and J.A.Pye (Oxford) Land Ltd vs the United kingdom [GC],** nru 44302/02§ 75, ECHR 20017-III) u ghalhekk kien hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz **f'Almeida Ferreira and Melo Ferriera vs Portugal** nru.41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprrjeta' tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhumiex jikkostitwixxi kontroll

tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** [GC], nru.35014/97n, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **Bitto and Others vs Slovakia,** nru.30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R**&L, s.ro. and Others** § 108).

11. L-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi l-vaur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-AttXXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll taht l-artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal- Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-Kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga' gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs Malta** - deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

13. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazzjoni tikkummenta diversi drabi f'kaz li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m' hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjni biex jassikura abitazzjoni decenti li min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li l-individwu

jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta"**, deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta"**; moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **Franco Buttigieg & Others vs Malta"** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta"** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali ta-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

14. B'sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civli (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti iddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u lis-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat ihallas danni ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 2212019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Generali et,** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

15. Fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet **George Olaf Attard et vs Avukat Generali et** deciza finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jigi zgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jizgombra l-fondu dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorrenti kera ta' sebgha mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

16. In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt li cerament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qedghin isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta' kif sanciti mill-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pukujarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Cassar mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cedric Cassar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond u cioe' l-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira, proprjeta' tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' u cioe' il-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X ta' l-2009 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati u dan ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bir-rata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Cedric Cassar li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament, l-esponenti mhux il-leġittimu kuntradittur tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant ghandu jiġi liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita id-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jista' qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamel kwalunkwe spejjeż meħtieġa biex jirranġa il-fond u dejjem ħa ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr

qatt ma talab kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

4. ILLI l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri kienet waħda volontarja u bil-kunsens sħiħ tas-sidien; u l-esponenti dejjem ħallas il-kera puntwalment.

5. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

6. ILLI inoltre l-esponenti mgħandhomx ibati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamel u għadu jagħmel sa llum hu li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

7. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.'.

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

1. 'Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** dawn huma nfondati peress li l-Kap. 69 kien diġà fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk id-dispożizzjonijiet tiegħu jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.

2. Illi sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, dawn huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.

3. Illi jekk r-rikorrenti m'użufruxxewx rwieħhom minn dak li kienet tagħtihom il-liġi, u minflok talbu kera inqas milli kienet preskritta fil-liġi jew issapportew l-inkwilin jokkupa l-fond mingħajr ma kienu obbligati jagħmlu dan bil-liġi, l-Istat ma jistax jaħti għal dan..

4. Illi, bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perjodu wara t-**28 ta' Mejju 2021** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021** peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.

5. Illi, bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talbiet rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu għal kull perjodu qabel l-**1 t'Awwissu 1997** għax kien f'din id-data li r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2023 Dr Ian Micallef ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 46 fi Triq Sir Charles Cameron, Gzira mill-1 ta' Awwissu, 1997 u kull hames snin sa Marzu 2023, rat li Dr Daniel Inguanez ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimetta ruhhu u rat li l-partijiet infurmaw lil Qorti li quddiem il-Bord tal-Kera l-valur tal-istess fond sar permezz ta' rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea u ghalhekk in vista ta' dan il-Qorti regghet innominat lil imsemmija Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex fuq il-valur gja stabbilit minnha stess tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond fil-perijodi ndikati f'dan il-verbal;

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-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 46 fi Triq Sir Charles Cameron, Gzira liema

fond kien gie akwistat minnhom permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Awwissu, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo (ara kuntratt a fol. 11 et seq tal-process). Fil-kuntratt imsemmi l-fond imsemmi gie deskritt bil-mod kif isegwi:

'b. Id-dar bin–numru sitta u erbghin (46) Cameron Street, Gzira bid-drenagg komuni mal-fond ta tahtha, soggett ghc-cens ta lira Maltija sebgha u ghoxrin centezmu u disa' millezmi (Lm1.27,9) bil-prezz ta' elfejn Lira Maltin (Lm2,000) liema somma l-vendituri qeghdin jiddikjaraw illi qeghdin jircievu fuq dan il-kuntratt u ghalhekk qed tithalla d-debita ircevuta skont il-ligi;'.

2. Illi jirrizulta li dan il-fond kien infatti mikri lil terzi persuni meta nxtara mir-rikorrenti. Infatti jigi rilevat li fl-imsemmi kuntratt tnizzlet dikjarazzjoni fis-sens li l-kumpraturi jafu li dan il-fond, flimkien ma l-iehor bin-numru 45 f'Cameron Street, Gzira huma okkupati minn terzi b'titolu ta' kera. Id-dikjarazzjoni taqra kif isegwi:

   'Il-kompraturi jiddikjaraw li jafu li l-fondi numru hamsa u erbghin (45) u sitta u erbghin (46) Cameron Street Gzira huma okkupati b'kera minn terzi.'.

   Illi jirrizulta wkoll li originarjament il-kera tal-fond in kwistjoni kienet f'idejn Guido u martu Joyce Cassar – missier u omm l-intimat Cedric Cassar u mal-mewt taghhom din intirtet mill-intimat Cedric Cassar li baqgha jirrisjedi fih b'titolu ta' kera. Il-kera mhallsa sal-2010 kienet f'ammont ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) fis-sena u bl-awmenti li saru tul is-snin minn wara s-

sena 2010 u ricentement wara d-decizjoni tal-Bord tal-Kera moghtija fl-istess ismijiet (ara decizjoni a fol. 15 et seq tal-process) l-ammont ta' kera mhallsa llum huwa dak ta' sitt 'telef Ewro (€6,000) fis-sena.

Illi kif inghad l-intimat Cedric Cassar ghadu jghix fil-fond sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawh dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Artiklu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Cedric Cassar u jirrenduha impossibli lilhom li jirriprendu l-pussess tal-fond u cioe' l-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira, proprjeta' taghhom. Talbu wkoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' u cioe' il-fond bin-numru ufficjali sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X ta' l-2009 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-

drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi. Talbu wkoll sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi. Finalment ir-rikorrenti Borg talbu sabiex l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati u dan ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bir-rata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 20 ta' Gunju, 2023 a fol. 67 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru ufficjali 46 fi Triq Sir Charles Cameron, Gzira mill-1 ta' Awwissu, 1997 u kull hames (5) snin sa Marzu 2023.

Illi l-Perit Tekniku Caruana Galea esebiet ir-rapport taghha nhar it-23 ta' Ottubru, 2023 u halfet l-istess nhar is-6 ta' Novembru, 2023 a fol. 70 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha li saru fuq il-post fosthom billi tat deskrizzjoni tal-fond kull sular, ghamlet kunsiderazzjonijiet ohra relatati mal-permessi u sussegwentement ghaddiet sabiex tat il-valutazzjoni tal-istess billi abbazi ta' zewg mudelli. Il-Perit Tekniku fil-konkluzjoni taghha kkonkludiet illi l-mudell li ghandu jigi uzat huwa Mudell numru 2 billi dan kien ibbazat fuq ricerka li saret fil-gazzetti lokali u kienet wahda dettaljata. Filwaqt li l-Mudell numru 1 ma kellux jintuza billi r-rati tal-kera li rrizultaw kienu wisq gholjin billi ntuzaw l-indici.

Il-Perit Tekniku Caruana Galea irrelatat dwar il-valur fis-suq fis-sena 2023 bhala dak ta' mitejn hamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

Il-Perit Tekniku Caruana Galea ulterjorment irrelatat dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1997 sas-sena 2023 kif isegwi:

Sena	Renta fis-sena - €
1997	€3,000
2002	€3,750
2007	€4,200
2012	€4,750
2017	€8,360
2022	€10,640
2023	€10,800

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

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

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn ir-rikorrenti jippretendu ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dawn huma nfondati peress li l-Kap. 69 kien diga' fis-sehh qabel l-1962 u ghalhekk id-disposizzjonijiet tieghu jinsabu mharsa bl-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 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gjustifikata. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

__It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:__

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eccezzjoni eccepixxa li jekk ir-rikorrenti m'uzufruwixxewx rwiehhom minn dak li kienet taghtihom il-ligi u minflok talbu kera inqas milli kienet preskritta

fil-ligi jew issaportew l-inkwilin jokkupa l-fond minghajr ma kienu obbligati jaghmlu dan bil-ligi, l-Istat ma jistax jahti ghal dan.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom fl-eccezzjoni 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. Ghalhekk 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.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Cassar:</u>

Illi in linea preliminari l-intimat Cassar eccepixxa li m'huwiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet kollha maghmula fir-rikors promotur ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem illi lkoll irritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, kemm dawk protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti bil-Konvenzjoni Ewropea, il-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.

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 46 fi Triq Sir Charles Cameron 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 kuntradittura. 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 din l-eccezzjoni preliminari.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

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

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

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

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

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

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

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

tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt 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

---

[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).

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 giet nominata il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ghal dan il-ghan. 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 1998 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 20) ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tlett elef Ewro (3,000). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tmien t'elef tlett mija u sittin Ewro (€8,360) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et**

-vs- Avukat tal-Istat et illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

---

[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).

> 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 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

<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]

[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.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Cedric Cassar wahdu u qabel flimkien mal-genituri tieghu kien ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni zgur minn qabel is-sena 1997 – meta l-fond gie akwistat mir-rikorrenti Borg.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni fil-kaz tar-rikorrenti l-perijodu minn Awwissu 1997, cioe' s-sena li r-rikorrenti

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

akwistaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' xiri sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Fil-kaz odjern l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija u tnax il-elf disgha mija sitta u sebghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€112,976.67). Jirrizulta li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' elfejn tmien mija disgha u ghoxrin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€2,829.49). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€112,976.67 - €2,829.49 = €110,147.18

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:

€110,147.18 – 30%= €77,103.03 – 20% = €61,682.62

Illi fic-cirkustanzi tal-kaz odjern fejn jirrizulta li lura fis-sena 1997 ir-rikorrenti akkwistaw din il-proprjeta' bi prezz ferm baxx anki ghal dak iz-zmien, liema prezz evidentement jirrifletti l-fatt li kienu qed jakkwistaw il-proprjeta' kif suggetta ghall-kirja, l-Qorti tqis li ghandha tiehu kont ukoll ta' dan fil-kalkolu tal-kumpens dovut b'dana li ghandha tnaqqas 50% ulterjuri sabiex verament jigi rifless it-telf tar-rikorrenti li kienu jafu ben tajjeb x'qed jixtru u hallsu appuntu ta' dak li xtraw.

€61,682.62 – 50%= €30,841.31

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: Tletin elf, tmien mija u wiehed u u erbghin Euro u wiehed u tletin centezmu (€30,841.31).

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' elfejn Ewro (€2,000) 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' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli;

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

3. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta 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 qeghdin jaghtu dritt ta′ rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Cedric Cassar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond u cioe′ l-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira, proprjeta′ tal-istess rikorrenti;

4. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u konsegwentement tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta′ u cioe′ l-fond sitta u erbghin (46) gewwa Triq Sir Charles Cameron, Gzira bi vjolazzjoni ta′ l-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u b′hekk ser tghaddi sabiex taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta;

5. Tilqa′ t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b′konsegwenza ta′ l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X ta′ l-2009 tal-Ligijiet ta′ Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta′ l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta′ in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja;

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u tletin Elf, tmien mija u wiehed u erbghin Euro u wiehed u tletin centezmu (€32,841.31);

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati u dan ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bir-rata ta' 8% mid-data tad-decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

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

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