QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawża Numru: 3
Rikors numru:-257/2022JVC

1) **Monica Magro** K.I. 193553 (M)
2) **Carmen Houlton** K.I. 812950(M)

vs

1) **Maria Rosaria Fenech** K.I. 0495344(M)
2) **L-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

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

1. ‘Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-appartament 38, Flat 4 ‘Balmoral Flats’, Triq San Lawrenz, Birgu.

2. Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 16 ta’ Novembru 1954 (kopja annessa u mmarkata **Dok MM1**), missier ir-rikorrenti u cioe’ Anthony Bezzina kien akkwista din il-proprjeta’fiz-zwieg tieghu ma’ Mary Bezzina nee’ Farrugia.

3. Illi fit-12 ta’ Novembru 1980 miet Anthony Bezzina. Illi Anthony Bezzina halla zewg testmenti datati 15 ta’ Marzu 1976 u 27 ta’ Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta’ Marzu 1976 (kopja annessa **Dok MM2**) Anthony Bezzina istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu u cioe’ lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soggett ghall-uzufrutt ta’ ommhom Maria Conncetta Bezzina. Ghal kull buon fini qed jigi ddikjarat li t-testment datat 27 ta’ Ottubru 1976 (kopja annessa **Dok MM3**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet.

4. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta’ Lulju 2010 u ghalhekk l-uzufrutt taghha gie terminat, u skont l-ahhar testmenti taghha jigifieri l-istess testmenti unica charta datati 15 ta’ Marzu 1976 u 27 ta’ Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia Dok MM2 u Dok MM3, istitwiet bhala eredi taghha lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton.

5. Illi dan il-fond kien originarjament gie mikri a favur John Fenech u sussegwentement din il-kirja ntirtet mill-mara tieghu u cioe’ l-intimata Maria Rosaria Fenech li prezentement thallas kera ta’ EUR 209.63 u/jew somma verjuri fis-sena.

6. Illi r-rikorrenti qeghdin jipprezentaw estratt mill-ledger taghhom tal-kirja, markat **Dok MM4**, fejn jidher bic-car li din

hija kirja li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u li ghalhekk taqa' taht l-provvedimenti tal-Kap 69.

7. Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox mgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

8. Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.

9. Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

10. Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.

11. Illi oltre' hekk ir-rikorrenti qatt ma kellhom ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-

ammont ta' kera li effettivament jistghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.

12. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

13. Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.

14. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

15. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu

sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.

16. Illi fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta** hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

17. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

18. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew u qeghdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecessuri fit-titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilina Fenech versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.

19.Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), **'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

20.Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ftit li xejn taffiet il-pregudizzju li qeghdin ibatu r-rikorrenti, hekk kif xorta wahda:

a. Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u ghalhekk ir-rikorrenti xorta wahda ghadhom qeghdin ibatu interferenza mill-Istat fi hwejjighom hekk kif huma ghadhom m'humiex liberi jghollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;

b. L-intimata Fenech ghadha protetta ghal zmien indefinit, u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom legalment b'idejhom marbuta sal-gurnata prezenti hekk kif iridu jibqghu jgeddu din il-kera kontra r-rieda taghhom;

c. Il-legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom.

21. Illi ghalhekk certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti bl-Att tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe' tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti.

22. Illi oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li kienu (u ghadhom) qeghdin isoffru r-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.

23. Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors numru 594/2021NB) sabiex inter alia tizdied il-kera, liema proceduri saru minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proceduri tal-Bord ghadhom ma gewx decizi u ghadha ma nghatat ebda zieda, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord, din iz-zieda qieghda biss tinghata mad-data tal-eventwali sentenza.

24. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:

   a. Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.

   b. Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-

interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.

25. Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Fenech qieghda wkoll tigi konvenuta f'din il-kawza unikament ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.

26. Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Fenech ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

27. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz numru 38, Flat 4 'Balmoral Flats', Triq San Lawrenz, Birgu kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva

ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata inkluz dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata Fenech inkluz ghal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

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

1. 'Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 38, Flat 4 'Balmoral Flats', Triq San Lawrenz, il-Birgu;

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, infondata 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;

4. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;
- l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;
- apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimata Fenech u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

6. Illi bla ġreġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-**28 ta' Mejju 2021** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021**. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-

introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati;

8. 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 ir-risposta tal-intimata Maria Rosaria Fenech li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu jwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull ma ghamlet huwa li osservat l-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli. Illi filfatt, ir-rikorrenti prezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Monica Magro et vs Maria Rosaria Fenech et* bir-Rikors Numru 594/2021NB li permezz tieghu r-rikorrenti talbu l-izgumbrament ta' l-esponenti f'kaz li din ma tissodisfax it-test tal-mezzi u

l-awment fil-kera f'kaz li l-istess esponenti tissodisfa test tal-mezzi.

4. Illi in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.

5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta *de quo* b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qedtippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tliet snin b'mod proprzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti ossija dak pekunjarju u mhux pekunjarju ghandu jithallas mill-

Avukat ta' l-Istat u l-esponenti ma ghandiex tigi pregudikat finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre, l-esponenti ma ghandiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, certifikati tal-mewt, testmenti, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, estratt mil-ledger tal-kirjiet, sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2022 Dr Douglas Aquilina ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 38, Flat 4, Balmoral Flats fi Triq San Lawrenz, Birgu mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-26 ta' Mejju, 2022, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Nicholas Mallia;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia pprezentat fl-atti nhar it-13 ta' Settembru, 2023 liema rapport gie mahluf nhar id-9 ta' Jannar, 2024 a fol. 75 et seq tal-process;

Rat in-nota tar-rikorrenti Monica Magro et ipprezentata nhar it-12 t'Ottubru, 2023 (fol. 74) fejn permezz taghha ddikjaraw li

m'huwiex ser jeskutu l-Perit Tekniku u rrimettew ruhhom ghall-valur ta' €85,849.98 indikat mill-Perit Tekniku Mallia;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet 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 Monica Magro et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament bin-numru 38, Flat 4, 'Balmoral Flats' fi Triq San Lawrenz, Birgu liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Anthony u Mary konjugi Bezzina.

   Illi Anthony Bezzina gie nieqes fit-12 ta' Novembru, 1980 u rregola l-wirt u successjoni tieghu b'zewg testmenti *unica charta* datati 15 ta' Marzu, 1976 u 27 ta' Ottubru, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (ara testmenti a fol. 20 et seq tal-process). Fl-imsemmija testmenti fost disposizzjonijiet ohra huwa istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil uliedu cioe' r-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton suggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Mary Bezzina.

Illi Mary Bezzina giet nieqsa fit-12 ta' Lulju 2010 u l-istess irregolat il-wirt u successjoni taghha bl-istess zewg testmenti *unica charta* flimkien ma' zewgha datati 15 ta' Marzu, 1976 u 27 ta' Ottubru, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia.

Illi jinghad li l-fond mertu tal-kawza odjerna originarjament kien gie akwistat minn Anthony Bezzina fiz-zwieg ma' martu Mary Bezzina b'kuntratt t'akwist datat 16 ta' Novembru, 1954 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami (ara kuntratt a fol. 7 et seq tal-process).

2. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lil zewgt l-intimata John Fenech u sussegwentement din il-kirja kienet intirtet mill-mara tieghu u cioe' l-intimata Maria Rosaria Fenech originarjament b'kera ghall-ammont ta' hamsa u erbghin lira maltin (Lm 45) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) fis-sena. L-intimata baqghet tghix fil-fond sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz numru 38, Flat 4 'Balmoral Flats' fi Triq San Lawrenz, Birgu kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-

Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi. Talbu wkoll li jigi ffissat u ordnat li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-18 ta' Ottubru, 2022 a fol. 39 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 38, Flat 4, Balmoral Flats fi Triq San Lawrenz, Birgu mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-26 ta' Mejju, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Mallia gie esebit fl-atti nhar it-13 ta' Settembru, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Jannar, 2024 u jinsab esebit a fol. 75 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' inkluz tal-kundizzjoni taghha, jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jaghti lill-appartament valur ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000). Imbaghad jiddikjara li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2022 gie stmat bil-mod segwenti:

'L-esponenti ipprepara l-lista tal-valur lokatizju kull hames snin bejn l-1987 u l-2022, din tinsab annessa ma' din ir-relazzjoni (Anness 1). L-awtur ikkonkluda li:

a) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1987 u 1991 hi ta'

€3,600.00.

b) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1992 u 1996 hi ta' **€4,594.61**.
c) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1997 u 2001 hi ta' **€5,864.02**.
d) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2002 u 2006 hi ta' **€7,484.14**.
e) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2007 u 2011 hi ta' **€9,551.87**.
f) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2012 u 2016 hi ta' **€12,190.88**.
g) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2017 u 2021 hi ta' **€17,076.08**.
h) Il-valur lokatizju tal-post bejn Jannar 2022 u Mejju 2022 hi ta' **€1,993.24**.'.

L-anness 1 redatta mill-Perit Tekniku Mallia qieghda tigi riprodotta u hija s-segwenti:

Annex 1
Renal value estimate years 1987 to 2022
Address: 38, Flat 4, Balmoral flats, Triq San Lawrenz , Birgu
Condition: Finshed & unfurnished (including kitchen)

Year	Monthly rent	Months rented	Year's rent	Inflation Index	Equivalent 2022 Value
1987	**€60.00**	**12**	**€720.00**	**435.47**	**€1,566.42**
1988	€60.00	12	€720.00	439.62	€1,566.42
1989	€60.00	12	€720.00	443.39	€1,566.42
1990	€60.00	12	€720.00	456.61	€1,566.42
1991	€60.00	12	€720.00	468.21	€1,566.42
1992	**€76.58**	**12**	**€918.92**	**475.89**	**€1,829.39**
1993	€76.58	12	€918.92	495.59	€1,829.39
1994	€76.58	12	€918.92	516.06	€1,829.39
1995	€76.58	12	€918.92	536.61	€1,829.39
1996	€76.58	12	€918.92	549.95	€1,829.39
1997	**€97.73**	**12**	**€1,172.80**	567.95	**€1,956.36**
1998	€97.73	12	€1,172.80	580.61	€1,956.36
1999	€97.73	12	€1,172.80	593.00	€1,956.36
2000	€97.73	12	€1,172.80	607.07	€1,956.36
2001	€97.73	12	€1,172.80	624.85	€1,956.36
2002	**€124.74**	**12**	**€1,496.83**	638.54	**€2,220.84**
2003	€124.74	12	€1,496.83	646.84	€2,220.84
2004	€124.74	12	€1,496.83	664.88	€2,220.84
2005	€124.74	12	€1,496.83	684.88	€2,220.84
2006	€124.74	12	€1,496.83	703.88	€2,220.84
2007	**€159.20**	**12**	**€1,910.37**	712.68	**€2,539.55**
2008	€159.20	12	€1,910.37	743.05	€2,539.55
2009	€159.20	12	€1,910.37	758.58	€2,539.55
2010	€159.20	12	€1,910.37	770.07	€2,539.55
2011	€159.20	12	€1,910.37	791.02	€2,539.55
2012	**€203.18**	**12**	**€2,438.18**	810.16	**€2,851.20**
2013	€203.18	12	€2,438.18	821.34	€2,851.20
2014	€203.18	12	€2,438.18	823.89	€2,851.20
2015	€203.18	12	€2,438.18	832.95	€2,851.20
2016	€203.18	12	€2,438.18	838.29	€2,851.20
2017	**€284.60**	**12**	**€3,415.22**	849.77	**€3,807.59**
2018	€284.60	12	€3,415.22	859.63	€3,807.59
2019	€284.60	12	€3,415.22	873.73	€3,807.59
2020	€284.60	12	€3,415.22	879.32	€3,807.59
2021	€284.60	12	€3,415.22	892.51	€3,807.59
2022	**€398.65**	**5**	**€1,993.24**	947.40	**€1,993.24**

Total rent	**€62,354.85**
Total rent with allowance for inflation	**€85,849.98**

Rat li hadd mill-partijiet ma nsista li jressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 38, Flat 4, Balmoral Flats fi Triq San Lawrenz, Birgu.

Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li r-rikorrenti jehtigilhom igibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

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

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

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru s-sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Dipiu' kkonfermat dan bil-gurament taghha r-rikorrenti Monica Magro nniffisa fl-affidavit taghha a fol. 42 et seq tal-process.

Prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi fl-atti gie pprezentat kopja tal-ktieb tal-ledger tal-kirjiet a fol. 27 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimata Fenech ilha zgur tokkupa l-fond mis-sena 1981. Xehdet ukoll l-intimata Maria Rosaria Fenech fejn ikkonfermat bil-gurament li hija ilha tokkupa l-fond b'titolu ta' kera mis-sena 1968 (a fol. 69 et seq tal-process), ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala l-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li kemm il-darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom biex izidu l-kirja jew biex jizgumbraw lill-intimata Fenech huma traskuraw milli jikkawtelaw dawk id-drittijiet taghhom, dan mhu b'konsegwenza ta' hadd aktar hlief taghhom stess. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li naqsu milli jhaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli ghalihom.

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

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-

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

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Maria Rosaria Fenech:</u>

Illi in linea preliminari l-intimata Fenech eccepiet li ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali huwa l-Istat u mhux hi li ghandha twiegeb ghal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull m'ghamlet huwa li osservat l-Ligi vigenti.

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

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 38, Flat 4, 'Balmoral Flats' fi Triq San Lawrenz, Birgu u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet

u Libertajiet Fondamentali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet 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 l-ewwel 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 din l-eccezzjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimata Mary Rosaria Fenech:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimata Fenech eccepiet illi bl-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli. Fil-fatt ir-rikorrenti pprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Monica Magro et -vs- Maria

Rosaria Fenech et bir-rikors numru 594/2021 li permezz tieghu r-rikorrenti talbu l-izgumbrament taghha f'kaz li din ma tissodisfax it-test tal-mezzi u l-awment fil-kera f'kaz li l-istess intimata tissodisfa t-test tal-mezzi.

Illi l-Qorti tirrileva li l-Att li ghalih qed issir referenza mill-intimata dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

> ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Nicholas Mallia ghal dan il-ghan. Il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Mallia bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' hamsa u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 45) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mija u tmintax il-Ewro u tnejn u disghin centezmu (€918.92) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef erbgha mija u hmistax il-Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€3,415.22) fis-sena filwaqt li l-kera

annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disgha Ewro u tlieta u sittin centezmu (€209.63) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet

[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).

> tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

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

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

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament, 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 oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

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

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

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

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

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

  Total.......................................€56,493.

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Fenech personalment u qabel anke ma zewgha, kienet ilha tgawdi l-fond il-fuq minn sitta

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

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

u hamsin (56) sena precizament mis-sena 1968.

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni, filwaqt li l-perijodu ghandu jkompli sa April 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan ser isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Nicholas Mallia, jammonta komplessiv/ament ghal dak ta' sebgha u hamsin elf tmien mija erbgha u erbghin Ewro u disgha u sebghin centezmu (€57,844.79). Ir-rikorrenti jipprezentaw kopja ta' ledger a fol. 27 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li kienu jircievu l-ammont ta' hamsa u erbghin lira (Lm 45) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) u mill-istess ledger jirrizulta bi precizazzjoni kemm ircivew tul is-snin bl-awmenti. Meta l-Qorti hadet kont tal-ammonti ndikati fl-imsemmi ledger dan iffisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' erbgha 'telef hames mija sebgha u disghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€4,597.74). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€57,844.79 - €4,597.74 = €53,247.05

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:

€53,247.05 – 30%= €37,272.94 – 20% = €29,818.35

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: disgha u ghoxrin elf tmien mija u tmintax il-Ewro u hamsa u tletin centezmu (€29,818.35).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat' elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Avukat tal-Istat u l-intimata Fenech safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz numru 38, Flat 4, 'Balmoral Flats' fi Triq San Lawrenz, Birgu kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319);

3. Tilqa' t-tieni talba u tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq ossia dak pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u tletin elf tmien mija u tmintax il-Ewro u hamsa u tletin centezmu (€33,818.35).

Bl-ispejjez 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.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur

31 ta' Ottubru, 2024