QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' Novembru 2024

Kawza Numru: 5
Rikors Guramentat Numru:- 445/2022JVC

Robert u Patricia konjugi Sciberras (karti tal-Identita' bin-numri 110466M u 19966G rispettivament)

Maria u Oliver konjugi Aquilina (karti tal-Identita' bin-numri 322650M u 83052M rispettivament)

vs

L-Avukat tal-Istat; u

John Cardona

Il-Qorti,

Rat ir-rikors li permezz tieghu r-rikorrenti Robert Sciberras et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma is-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond numru 17, 'Paris' Triq P.P Mifsud, Hamrun.

2. L-inkwilin John Cardona ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil minn qabel l-1995 taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

3. Illi għalhekk l-intimat baqa jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien u jħallas biss kera ta' €275 fis-sena pagabbli f'Settembru ta' kull sena. Illi s-somma suriferita hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi ai termini tal-artikolu 4 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Maltta r-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021.

5. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat li jibqa jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment

permessibli jkun dak skond ir-rata ta′ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta′ sidien u inkwilin għall-perjodu indefinit.

6. Illi b′dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġie privat mill-proprjeta' tiegħu bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

7. *Il-livell baxx ta′ kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta′ propjetà, in-nuqqas ta′ salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f′Malta f′dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.*

8. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimat għaliex m'għandhiex:

9. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-

Att XXIV tal-2021, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 17, 'Paris' Triq P.P Mifsud, Hamrun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ta' l-intimat John Cardona li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-intimat jikkonferma illi huwa cittadin Malti u li l-fond mertu ta' din il-kawza odjerna' huwa r-residenza ordinarja tieghu u tal-mara tieghu, Agnese, u li ghadhom

joqghodu hemm sallum il-gurnata. Illi l-intimat huwa pensjonant u finanzjarjament limitat.

2. Illi ghal dak li gie premess mir-rikorrenti, l-intimat John Cardona jirrileva illi l-ligijiet attwali jaghtu lir-rikorrenti s-salvagwardji kollha necessarji sabiex hu flimkien ma martu jkomplu jokkupaw dan il-fond b'maniera gusta.

3. Illi di piu, jigi rilevat wkoll illi r-rikorrenti kienu diga' intavolaw rikors quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinghataw rimedji ghall-ilmenti taghhom billi jekk l-intimat kien jghaddi mit-test tal-mezzi hekk kif stipulat mill-ligi stess, tkun vvarjata l-ammont tal-kera a baz ta' awment gdid. L-awment il-gdid gholla sal-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta fis-suq tallum. L-istess intimat jaghmel referenza ghar-rikors numru 407/2021 diversament preseduta mill-Magistrat Dottor Noel Bartolo, liema kawza giet deciza fis-27 ta' Gunju 2022, fejn l-Onorabbli Bord iddikjara illi l-intimat jghaddi mit-test tal-mezzi u ordna l-awment gdid ta' kera fis-somma ta' hames t'elef u seba mitt ewro (€5,700.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

4. Illi in vista illi l-ligi giet emendata ricentement u li issa r-rikorrenti ottjenew ezitu posittiv fil-Bord li Jirregola l-Kera, allura ghandhu jigi applikat il-principju tal-*jus superveniens* u li b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti jigu awtomatikament newtralizzati.

5. Illi in oltre, ghandu jinghad wkoll illi ghalkemm ir-rikorrenti qieghdin jitolbu sabiex l-Avukat tal-Istat jerfa' r-responsabbilta' u kif ukoll l-eventwali hlas ta' kumpens

ghad-danni allegatament soffert, l-intimat John Cardona xorta wahda jsostni illi b'mod ekwivoku ma ghandhiex jinsab responsabbli ghal xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qieghdin jigu allegati minnhom stess.

6. Illi relattivament, una volta l-intimat John Cardona ma jiffurmax bhala parti mill-organi legislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hu qatt ma jista jigi ddikjarat responsabbli ghal xi allegat skur u allegati danni kif allegatament qieghdin jitolbu r-rikorrenti.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat flimkien ma martu ilhom jokkupaw dan il-fond ghal numru twal ta' snin u qatt ma kiser xi kundizzjonijiet sia ghal dak tal-koncessjoni emfitewtika u sia ghall-lokazzjoni. Hu dejjem aderixxa ruhhu mal-impost ta' kwalunkwe ligi relattiva kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. Illi ghalhekk, ir-ragunijiet moghtija mir-rikorrenti ma ghnadhom jaghmlu ebda stat ta' fatt u ta' ligi fil-konfront tal-intimat John Cardona.

8. Illi l-intimat ma ghandhu jbati ebda konsegwenza jew jigi dikjarat responsabbli ghal xi dannu u lanqas jigi kkundannat ihallas ebda kumpens. Barra minn hekk, l-intimat dahal f'dawn il-proceduri a spejjez unikament u inutilment tieghu u ghalhekk ma ghandux ibghati ebda spejjez ghal dawn il-proceduri. Dan billi wkoll jirrizulta b'mod car billi r-rikorrenti stess qieghdin jitolbu sabiex l-Avukat tal-Istat unikament u eskulissivament jerfa' r-responsabbilta ghall-kumpens u danni (kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji).

9. Salv risposti, eccezzjonijiet, xhieda u dokumenti skont il-kaz.'

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

1. 'Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante* illi jeżistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u

dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

7. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi

kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

11. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

12. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

13. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo* u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-

nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

15. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

16. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti **ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

17. Illi f'kull każ u fir-rigward tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà, kif ukoll bl-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 m'għaddx hemm lok fejn dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-inkwilin ma jistgħax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

18. Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat l-affidavits, xhieda, ricevuti tal-kera, dikjarazzjoni *causa mortis*, kuntratt, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Jannar, 2023 Dr. David Bonello ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar

il-valur lokatizzju tal-fond 17, Paris fi Triq P. P. Mifsud, Hamrun minn 1987 u kull 5 snin sad-29 ta' Awwissu, 2022, rat li Dr. Yana Bonello għall-Avukat tal-Istat u Dr. Joseph Bonnici u Dr. Luke Valletta għall-intimat Cardona irrimettew ruħhom salv għall-ispejjez u rat li l-Qorti laqgħet it-talba u nnominat lil Perit Nicholas Mallia;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia prezentat fl-atti nhar it-28 ta' April, 2023 u maħluf nhar it-13 ta' Settembru, 2023 a fol. 59 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit għal-lum għad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet 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 Robert Sciberras et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 17, 'Paris' fi Triq P.P. Mifsud, Hamrun liema fond iddevolva fuqhom in parte fuq ir-rikorrenti Robert Sciberras u r-rikorrenti Maria Aquilina b'wirt mingħand il-genituri tagħhom Joseph u Petronilla konjugi Sciberras u in parte b'titolu ta' xiri.

Illi Joseph Sciberras gie nieqes fit-2 ta' Mejju, 2003 u rregola l-wirt u successjoni tieghu bis-sahha ta' testment *unica charta* flimkien ma' martu Petronilla Sciberras b'testment datat 18 ta' Gunju, 2001 fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici fejn fost disposizzjonijiet ohra halla l-uzufrutt generali tal-beni kollha tieghu lil martu Petronilla Sciberras u nnomina u istitwixxa b'eredi universali u assoluti tieghu lis-sitt uliedu cioe' Carmel, Father Conrad fid-dinja Raymond, lir-rikorrenti Maria mart Oliver Aquilina, Rose Mary mart Vincent Borg, Mark u lir-rikorrenti Robert ilkoll ahwa Sciberras indaqs bejniethom.

Illi Petronilla Sciberras giet nieqsa fit-3 ta' Lulju, 2019 u rregolat il-wirt u successjoni taghha bis-sahha ta' zewg testmenti wiehed *unica charta* ma' zewgha l-imsemmi Joseph Sciberras datat 18 ta' Gunju, 2001 u l-iehor maghmul wahidha datat 27 ta' Settembru, 2013 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici. Fost disposizzjonijiet ohra hija nnominat bhala eredi universali taghha lis-sitt uliedha Carmel, Father Conrad fid-dinja Raymond, ir-rikorrenti Maria Assunta Aquilina, Rosemary Borg, Mark u r-rikorrenti Robert ahwa Sciberras f'sehem indaqs bejniethom. Il-beni taghha gew debitament dikjarati f'dikjarazzjoni *causa mortis* datata 12 ta' Dicembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici li tinsab fl-atti a fol. 24 et seq tal-process.

Illi b'kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Lulju, 2020 fl-atti tan-Nutar Keith Ryan Calleja Rosemary Borg ittrasferiet is-sehem taghha lill-huwha Keith Borg.

Illi sussegwentement ir-rikorrenti Robert Sciberras et akwistaw il-kwota ta' 2/3 tal-fond mertu tal-kawza odjerna

minghand Carmel, Mark u Father Conrad fid-dinja Raymond ahwa Sciberras b'/kuntratt tal-15 ta' Ottubru, 2020 fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici (ara kuntratt a fol. 30 et seq tal-process). Il-proprjeta' in kwistjoni giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'1. Il-first floor maisonette bin-numru sbatax (17), u bl-isem "Paris", Triq il-Kappillan Mifsud, Hamrun, inkluza l-arja tieghu u bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tieghu; dan il-fond huwa mikri lil terzi taht kirja antika u protetta u jinsab sovrapost ghal fond iehor fl-istess Triq bin-numru hmistax u illi jgib l-isem ta' "Rosal", u kif ukoll ghal hanut terran bin-numru wiehed u bl-isem Paul's Salon it-tnejn proprieta' tal-familja Sciberras;'.

2. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti b'titolu ta' kera lill-intimat John Cardona versu l-kera ta' tnejn u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 52) fis-sena li baqgha jghix flimkien ma' martu Agnese sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li tawha dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti Robert Sciberras et ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, u minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 17, 'Paris' fi Triq P.P Mifsud, Hamrun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' perit nominandi u li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Finalment talbu li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

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

Illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Jannar, 2023 a fol. 6 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 17, Paris fi Triq P.P. Mifsud, Hamrun mis-sena 1987 u kull 5 snin sad-29 ta' Awwissu, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Mallia gie esebit fl-atti nhar it-28 ta' April, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar it-13 ta' Settembru, 2023 u jinsab esebit a fol. 59 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-fond valur ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000). 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' **€2,280.00**.
b) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1992 u 1996 hi ta' **€2,909.92**.
c) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1997 u 2001 hi ta' **€3,713.88**.
d) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2002 u 2006 hi ta' **€4,739.96**.
e) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2007 u 2011 hi ta' **€6,049.52**.
f) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2012 u 2016 hi ta' **€7,720.89**.
g) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2017 u 2021 hi ta' **€10,814.85**.
h) Il-valur lokatizju tal-post bejn Jannar 2022 u Awwissu 2022 hi ta' **€2,019.82**.

Ghalhekk il-valur totali tal-kera mis-sena 1987 sad-29 ta' Awwissu 2022 jammonta ghall-valur ta' **€40,248.84**

Meta jigi applikat l-indici tal-inflazzjoni ghal kull perjodu ta' hames snin mis-sena 1987 sal-2022, hekk kif stipulat mill-NSO ta' Malta, l-ammont jitla' ghal **€55,129.09**.'.

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

nnex 1
enal value estimate years 1987 to 2022
Address: 17, Paris, Triq P.P. Mifsud ,Hamrun
Condition: Finshed & unfurnished (including kitchen)

Year	Monthly rent	Months rented	Year's rent	Inflation Index	Equivalent 2022 Value
1987	€38.00	12	€456.00	438.47	€992.06
1988	€38.00	12	€456.00	439.62	€992.06
1989	€38.00	12	€456.00	443.39	€992.06
1990	€38.00	12	€456.00	456.61	€992.06
1991	€38.00	12	€456.00	468.21	€992.06
1992	€48.50	12	€581.98	476.89	€1,158.61
1993	€48.50	12	€581.98	495.59	€1,158.61
1994	€48.50	12	€581.98	516.06	€1,158.61
1995	€48.50	12	€581.98	536.61	€1,158.61
1996	€48.50	12	€581.98	549.95	€1,158.61
1997	€61.90	12	€742.78	567.95	€1,239.03
1998	€61.90	12	€742.78	580.61	€1,239.03
1999	€61.90	12	€742.78	593.00	€1,239.03
2000	€61.90	12	€742.78	607.07	€1,239.03
2001	€61.90	12	€742.78	624.85	€1,239.03
2002	€79.00	12	€947.99	638.54	€1,406.53
2003	€79.00	12	€947.99	646.84	€1,406.53
2004	€79.00	12	€947.99	664.88	€1,406.53
2005	€79.00	12	€947.99	684.88	€1,406.53
2006	€79.00	12	€947.99	703.88	€1,406.53
2007	€100.83	12	€1,209.90	712.68	€1,608.38
2008	€100.83	12	€1,209.90	743.05	€1,608.38
2009	€100.83	12	€1,209.90	758.58	€1,608.38
2010	€100.83	12	€1,209.90	770.07	€1,608.38
2011	€100.83	12	€1,209.90	791.02	€1,608.38
2012	€128.68	12	€1,544.18	810.16	€1,805.76
2013	€128.68	12	€1,544.18	821.34	€1,805.76
2014	€128.68	12	€1,544.18	823.89	€1,805.76
2015	€128.68	12	€1,544.18	832.95	€1,805.76
2016	€128.68	12	€1,544.18	838.29	€1,805.76
2017	€180.25	12	€2,162.97	849.77	€2,411.47
2018	€180.25	12	€2,162.97	859.63	€2,411.47
2019	€180.25	12	€2,162.97	873.73	€2,411.47
2020	€180.25	12	€2,162.97	879.32	€2,411.47
2021	€180.25	12	€2,162.97	892.51	€2,411.47
2022	€252.48	8	€2,019.82	947.40	€2,019.82

Total rent	€40,248.84

Total rent with allowance for inflation	€55,129.09

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

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li sabiex tissokta din l-azzjoni r-rikorrenti jridu jgibu (i) l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza u jridu jgibu (ii) prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni. Imbaghad fit-tieni eccezzjoni

eccepew illi r-rikorrenti jridu (iii) jindikaw id-data preciza ta' meta giet koncessa l-kirja u jridu jgibu prova (iv) li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif 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 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:**'.

Prova tal-ftehim tal-kirja u l-prova ezatta ta' meta giet koncessa l-kirja u li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma applikabbli:

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' xi ftehim tal-kirja ezistenti qabel l-1995 gie kkonfermat mill-intimat John Cardona nnifsu meta qal fl-affidavit tieghu a fol. 78 tal-process:

> 'Fir-rigward il-passat meta kont nokkupa l-post ghal numru twal ta' snin u qatt ma ksirt l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni. Jiena dejjem aderrejt ruhi mal-impost ta' kwalunkwe ligi relattiva kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mas-sidien. Oltre minn hekk jiena kont inhallas il-kera dovut lis-sidien b'mod regolari u puntwali.'.

Illi l-intimat Cardona fl-affidavit tieghu jikkonferma wkoll li huwa cittadin ta' Malta u l-fond mertu ta' din il-kawza hija r-residenza unika u ordinarja tieghu – zewg kundizzjonijiet necessarji sabiex l-intimat setgha jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dipiu' r-rikorrenti Robert Sciberras fl-affidavit tieghu a fol. 12 tal-process indikat kemm kien l-ammont tal-kera lura fis-snin mill-1956 u kif zdied l-ammont tul is-snin. Il-Qorti temmen li dawn huma provi sufficjenti li effettivament kien hemm ftehim ta' kera li jmur qabel l-1995. Jixhed:

> '6: Illi l-konvenut f'din il-kawza, John Cardona, flimkien ma' familtu ilhom zmien twil jokkupaw din il-proprjeta' b'kirja sfurzata propjament mis-sena circa 1956. Il-kera kienet ta' Lm 52 fis-sena. Fis-sena 2000 din zdiedet ghal Lm 104 fis sena. Fis-sena 2009 din saret Euro 241 waqt li fis-sena 2016 saret Euro 274 fis-sena.'.

Ghaldaqstant il-Qorti tinsab sodisfatt bl-ezistenza tal-kirja u li din giet koncessa qabel l-1995 u ghalhekk hemm applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi fit-tielet eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-procedura odjerna hija intempestiva stante li jezistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti setghu juzufruwixxu ruhhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja.

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 ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

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 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. Fir-rigward ir-rimedji ntrodotti tramite tal-Att XXIV tas-sena 2021 dawn gew introdotti fis-sena 2021 u huma rimedji diversi minn dawk odjerni. Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ghamlu uzu mill-procedura quddiem il-Bord tal-Kera billi awmentaw il-kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<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).'.

Illi dwar 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,

[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).

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 giet nominata l-Perit Tekniku Nicholas Mallia. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tnejn u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 52) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija wiehed u ghoxrin Ewro u tlettax il-centezmu (€121.13) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames mija wiehed u tmenin Ewro u tmienja u disghin centezmu (€581.98). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' elfejn mija u tnejn u sittin Ewro u sebgha u disghin centezmu (€2,162.97) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn erbgha u sebghin Ewro (€274) fis-sena. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm

sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

---

[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).

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa 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` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet 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 l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u 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 b'dana li l-ilment taghhom dwar ksur tad-dritt fundamentali taghhom huwa gjustifikat.

<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. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Illi kif ben tajjeb eccepixxa l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru sittax (16) tal-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 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.

[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.

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 Cardona kien ilu jgawdi l-fond zgur mis-sena 1956 cioe' tmienja u sittin (68) sena.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni ghalkemm dan ghandu jkun fil-kwota ta' 2/6 billi r-rikorrenti Robert Sciberras u r-rikorrenti Maria Aquilina ahwa Sciberras jirrizulta li wirtu dik il-kwota minghand il-genituri taghhom u ghalhekk il-Qorti tqis li ghandu jittiehed kont unikament ta' dik il-kwota u mhux fis-sehem shih. Il-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Jigi senjalat ukoll illi minn Ottubru 2020 sa Mejju 2021 il-kwota nbidlet ghal dik ta' sehem shih billi r-rikorrenti kollha saru proprjetarji tal-kwota fis-sehem shih.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku

Nicholas Mallia, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlettax il-elf mija u tnax il-Ewro u tnejn u disghin centezmu (€13,112.92). Fil-process ir-rikorrenti Robert Sciberras ipprezenta ftit pagni kopji mill-ktieb tal-kera, imbaghad fl-affidavit tieghu a fol. 15 tal-process indika l-ammont tal-kera li kienet tigi mhallsa tul is-snin b'dawn ikunu mis-sena cirka 1956 fl-ammont ta' tnejn u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm52) fis-sena, fis-sena 2000 din zdiedet ghal mija u erbgha liri tal-munita l-antika (Lm104) fis-sena, fis-sena 2009 din saret ghas-somma ta' mitejn u wiehed u erbghin Ewro (€241) waqt li fis-sena 2016 saret mitejn erbgha u sebghin Ewro (€274). Dan ifisser li r-rikorrenti rceviet is-somma kumplessiva ta' elfejn erbgha mija u ewro u wiehed u tmenin centezmu (€2,401.81). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€13,112.92 - €2,401.81 = €10,711.11

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:

€10,711.11 – 30%= €7,497.77 – 20% = €5,998.22

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hames 'telef disgha mija tmienja u disghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€5,998.22).

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' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' s-sittax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

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

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew minhabba l-Att X tal-2009, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia l-fond 17, 'Paris' fi Triq P.P Mifsud, Hamrun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b′konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

5. Tilqa′ t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni fl-ammont kumplessiv ta′ sebghat elef disgha mija tmienja u disghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€7,998.22);

6. Tilqa′ limitatament ir-raba′ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

7. Tichad il-hames talba billi fic-cirkostanzi m′hemmx rimedji ohra x′jinghataw u li huma meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-intimati inkwilini.

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.
28 ta' Novembru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Novembru, 2024