QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawża Numru: 5

Rikors Guramentat Numru:- 367/2023 JVC

Joseph Pirotta (ID 0231050M) f'ismu propju u f'isem l-assenti ohtu Maria Carmela sive Marlene Gatt (Numru tal-Passaport Awstraljan N7868390)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Joseph Pirotta pro et noe li jaqra kif isegwi :

1. 'Illi l-esponenti kienu s-sidien ta' **zewg terzi (2/3)** tal-fond residenzjali fl-indirizz tmienja u sittin (68) , Triq Mensija, San Giljan, liema fond kienu wirtuh minghand missierhom – li miet fl-24 ta' April 2009 **(Ara DOK JP 1 hawn anness)**. L-istess fond kien, eventwalment, gie allokat lill-ohthom Doreen Camilleri f'divizjoni fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-13 ta' Settembru 2010 **(Ara Dok JP 2 hawn anness) ,**

2. Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Rita Borg versu kera ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. L-istess Rita Borg kienet wirtet il-kirja tal-fond in kwistjoni minghand il-genituri taghha, li min-naha taghhom, kienu wirtuh min- naha tan-nannu maternali ta' Rita Borg, certu Giovanni Gauci, li kien l-inkwilin originali fuq l-iskrittura privata datata 6 ta' Dicembru 1938 **(Ara Dok JP3 hawn anness).** Il-kera miftehma dak iz-zmien kien ta' LM12, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u l-kera kellha tkun ta' erba' snin.

3. Illi din il-kera kienet restritta bil-ligi, u ma kinitx tirrifletti l-potenzjal tal-propjeta' li tinsab f'prime areas f'San Giljan, tefgha ta' gebla 'l boghod minn Spinola Bay, u li ghalhekk huwa zgur illi tattira kera hafna oghla minn dik mhallsa.

4. Illi ghalhekk meta din il-Qorti tikkonsidra li l-ammont li l-esponenti u l-antenati taghhom kienu qeghdin jircievu huwa biss persentagg minimissimu tal-kera li setghu jircievu fis-suq li kieku l-ligi kienet tippermettielhom, ghandha tasal ghall-konkluzjoni ovja li l-ammont ta' kera huwa irizorja u

assolutament insinjifikanti bhala proporzjon tal-valur tal-fond u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi dan in-nuqqas ta' proporzjon gust u xieraq baqa' jussisti fil-konfront tal-esponenti minkejja l-emendi li kienu saru fil-ligi bis-sahha tal-Att X tas-sena 2009.

6. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-imsemmi Kapitolu 69 u l-Att X tas-sena 2009 m'humiex gusti u jikkreaw zbilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u l-interessi tal-inkwilina stante li l-valur lokattizzju reali tal-fond huwa ferm oghla minn dak ristrett mil-ligi u ghalhekk bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Ligijiet ta' Malta).

7. Illi l-livell baxx tal-kera flimkien mall-istat ta' incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta' ikkawzat interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina u ikkreat piz eccessiv fuq l-esponenti.

8. Illi peress illi giet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit, l-esponenti ma kellhom ebda dritt jirrifjutaw illi jgeddu l-kera u di piu ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq stante illi dak li effettivament huma setghu jircievu bhala konsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tal-fond kien limitat bl-Artikolu 1531C Kap 16 Ligijiet ta' Malta.

9. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahdin mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom minghajr ma nnatghu kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dana peress illi l-kera li kienet tithallas, bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

10. Illi ghalhe.kk l-esponenti qeghdin jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti ghal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-propejta' minhabba s-sitwazzjoni li huma sabu nfushom fiha bejn l-1967 u cioe mid-data tar-ratifikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea u l-2010 meta l-propjeta' giet trasferita lill-ohthom fid-divizjoni u ghalhekk huma ma baqghux jsoffru vjolazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li din il-Qorti:

(a) Tiddikjara u tiddeciedi li l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 Ligijiet ta' Malta);

(b) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mill-esponenti u tikkundanna l-intimat ihallas lill-esponenti l-kumpens u d-danni hekk illikwidati, bl-imghax.'

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

1. 'Preliminarjament ir-rikorrenti jridu jgibu prova illi l-kirja tal-fond 68, Triq Mensija, San Giljan, hija tassew protetta mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Mir-rikors promotur jidher illi l-uzufrutt generali tal-assi tad-defunt Joseph Pirotta, missier ir-rikorrenti, ghadda lil martu Lydia Pirotta. Fit-termini tal-artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Ligijiet huwa l-uzufruttwarju li huwa intitolat ghal kwalunkwe kera li kellha tkun percepita fuq il-fond koncernat ghaldaqstant ir-rikorrenti jridu jgibu prova li huma intitolati ghal kera li kienet percepita fi zmien li ommhom kienet l-uzufruttwarja;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur al-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli that dan id-dritt fundamentali;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijeit u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissistixxi biss saz-zmien illi r-rikorrenti kienu sidien tal-fond.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni causa mortis, kopja tal-ktieb tal-kera, certifikat ta' non-dekontroll, sentenza, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Dicembru 2023 Dr Raphael Fenech Adami u Dr Evelyn Borg Costanzi ghar-rikorrenti talbu illi in vista li diga' kien hemm decizjoni dwar l-istess fond favur oht ir-rikorrent favur il-prozjon taghha, issir l-allegazzjoni tal-atti tal-process bin-numru 248/2020GM fl-ismijiet **Doreen Camilleri vs L-Avukat tal-Istat,** stante wkoll li f'dawk l-atti gia saret relazzjoni minn Perit Tekniku dwar il-valur lokatizzju tal-fond minn perit nominat mill-Qorti. Il-Qorti rat li l-Avukat tal-Istat irrimetta ruhu, u laqghet it-talba.

Rat illi l-Qorti kif diversament preseduta fil-kawza 248/2020GM fl-ismijiet Doreen Camilleri vs L-Avukat tal-Istat permezz tal-verbal taghha tal-24 ta' Gunju 2021, hatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1965 sal-2021 b'intervalli ta' hames snin.[1]

---

[1] Fol 42 tal-process 248/2020GM

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea prezentat f'dawk l-atti nhar is-17 ta' Jannar, 2022 u mahluf nhar l-24 ta' Jannar, 2024 a fol. 66 et seq tal-process 248/2020GM, u t-tweġibiet ghad-domandi in eskussjoni.[2]

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Marzu, 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 esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma kienu l-proprjetarji fis-sehem ta' zewg terzi (2/3) tal-fond urban numru 68, Triq il-Mensija, San Giljan liema fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom li gie nieqes fl-24 ta 'April 2009[3] u istitwixxa hala werrieta universali lit-tlett uliedu inkluzi r-rikorrenti.

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-13 ta' Settembru 2010[4] fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb il-fond de quo gie allokat lill-ohthom Doreen Camilleri.

---

[2] Fol 102 u fol 104 tal-process 248/2020GM
[3] Fol 5 tal-process
[4] Fol 15 tal-process

3. L-imsemmi fond huwa mikri lil Rita Borg versu l-kera mħallsa hija ta' €209.64 fis-sena. Originarjament dan il-fond kien inkera min-nannu patern tar-rikorrenti lin-nannu matern tal-inkwilina Rita Borg permezz ta' skrittura privata datat 6 ta 'Dicembru 1938.[5]
4. Illi l-fond kien inghata b'titolu ta' kera ta' tnax-il lira tal-munita l-antika (Lm12) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u l-kera kellha tkun ta' erba' snin. Wara l-mewt ta' Giovanni Gauci, l-inkwilin originali, l-kirja, bit-thaddim tal-ligi ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ghaddiet ghand Rita Borg, liema ligijiet tawha dritt ta' lokazzjoni.
5. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li fil-konfront taghhom l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal- Ligijiet ta ' Malta u l-ligijiet vigenti specjalment qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini defunti kif ukoll dawk attwali, waqt li gew vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan ghar-ragunijiet esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors u dan mill-1967 meta sabu ruhom f'din is-sitwazzjoni bir-ratifika tal-Konvenzjoni Ewropea sal-2010 meta l-propjeta' giet trasferita lill-ohthom fid-divizjoni, u ghalhekk ma baqghux jsofru vjolazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq hieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà

[5] Fol 26 tal-process

in kwistjoni. Ulterjorment talbu li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom. Finalment talbu li l-intimat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea

Illi b'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 24 ta ' Gunju 2021 giet nominata il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 68, Triq il-Mensija, San Giljan mis-sena 1965 sal-2021 b'intervalli ta ' ħames snin.[6]

Illi, l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea prezentat fl-atti annessi r-rapport taghha nhar is-17 ta' Jannar, 2022 u halfet l-istess nhar l-24 ta' Jannar 2024 a fol. 66 et seq tal-process 248/2020GM. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku, wara li ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha dwar il-metodu li bih waslet ghal valuri, hija taghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u tghaddi sabiex taghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Caruana Galea irrelatat li l-fond jinsab fi stat strutturalment tajjeb u huwa mizmum fi stat accettabbli mill-inkwilina minkejja li l-finituri ghandhom bzonn manutenzjoni.

Il-Perit Tekniku ghaddiet sabiex taghti l-valur lill-proprjeta ' inkwistjoni billi gie bbazat fuq market u rental value minn ricerka li saret fil-gazzetti lokali, ghaliex skontha l-kalkolu bir-rental index u rental price index fejn jintuzaw l-indici, huma wisq gholjin. Il-Perit Tekniku Caruana Galea irrelatat dwar il-valur fis-suq f'diversi snin kif isegwi :

[6] Fol 42 tal-process 248/2020GM

Il-Perit Tekniku Caruana Galea ulterjorment irrelatat dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1965 sas-sena 2020 kif isegwi:

Sena	Valur fis-Suq	Valur tal-Kirja
1965	€8,000	€480
1970	€10,000	€600
1975	€13,000	€780
1980	€23,000	€1,380
1985	€31,000	€1,550
1990	€40,000	€2,000
1995	€75,000	€3,000
2000	€100,000	€4,000
2005	€185,000	€7,400
2010	€320,000	€8,960
2015	€360,000	€10,080
2020	€580,000	€14,000

Rat id-domandi in eskussjoni[7] u r-risposti ghall-istess mill-Perit Teknikku fl-atti annessi[8].

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

In linea preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti iridu jgibu prova li l-kirja tal-fond 68 Triq Mensija San Giljan hija tassew protetta mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-prova kellha ssir kif irid l-artikolu 559 tal-Kodici ta'

[7] a fol 93 et seq tal-process 248/2020GM
[8] a fol. 101 et seq tal-process 248/2020GM

Organizzazzjoni u Procedura Civili ossija billi tingieb l-ahjar prova li l-parti tista' iggib.

Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti kemm mill-evidenza sottomessa ghall-finijiet ta' din il-kawza liema provi gew elenkati fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**', kif ukoll mix-xhieda u l-affidavit tal-inkwilina Rita Borg[9] illi r-relazzjoni lokatizja kienet vigenti matul dan il-perjodu kollu. Il-Qorti rat ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li kien sodisfatt bil-prova tat-titolu ghalhekk ma kienx ser jibqa' jinsisti fuq din l-eccezzioni. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li ai termini tal-artikolu 332 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-uzufruttwarju li huwa intitolat ghal kwalunkwe kera li kellha tkun percepita fuq il-fond koncernat stante li l-usufrutt generali tal-assi tad-defunt Joseph Pirotta ghadda lil martu Ludia Pirotta.

Jirrizulta mill-atti li omm ir-rikorrenti giet nieqsa fit-18 ta' Jannar 2015. Senjatament mill-atti jirrizulta li omm ir-rikorrenti bejn il-perjodu 2009 sas-sena 2015 kienet tibbenefika minn uzufrutt fuq il-proprjeta` in kwistjoni. In fatti d-dikjarazzjoni causa mortis prezentata mir-rikorrenti a fol.5 tal-process tghid:

> *"… His last will and testament was that in the records of Notary Doctor Joseph Henry Sciriha of fifteenth (15th) June of the year one thousand nine hundred and ninety five in virtue of which he bequeathed the usufruct over his entire estate to his wife Lydia and*

---

[9] a fol. 109 tal-process 248/2020GM

nominated his three children as his joint universal heirs in equal protions between themselves."

Dan l-uzufrutt jirrizulta ukoll mill-kuntratt ta' divizjoni, tat-13 ta ' Settembru 2010[10] fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb.

Illi l-Artiklu 335 tal-Kodici Ċivili jiddisponi illi "l-frottijiet Ċivili jitqiesu miksuba gurnata b'gurnata u jmissu lill-uzufruttwarju skont ma jkun iz-zmien tal-uzufrutt tiegħu". Jinghad ukoll fis-subinciz (3) tal-Artikolu 333 illi "huma frottijiet Civili l-kera ta' beni mikrija, ic-cnus, l-imghaxijiet ta' kapitali u r-renti ta' kull sena." Dawn il-frottijiet civili skont id-dispost tal-Artikolu 335 jispettaw lill-uzufruttwarju mill-mument stess li fih ikun kostitwit dak l-uzufrutt. Ghalhekk l-uzufruttwarju ghandu d-dritt ta' tgawdija (*ius utendi fruendi* bl-obbligu ta' *salva rerum substantia*) u min-naha tieghu s-sid jitlef l-utilita' ekonomika tal-oggett.

La darba r-rikorrenti fl-atti naqsu milli jgibu prova li huma l-werrieta t'ommhom, il-kumpens mis-sena 2009 sas-sena 2015 (meta giet nieqsa ommhom) ma jistax jinghatalhom.

Ghaldaqstant, il-Qorti qed tilqa' din it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament ghas-sehem mill-kirja eventwalment spettanti lill-uzufruttwarja mill-mewt ta' Joseph Pirotta fl-24 ta' April 2009 sad-data effettiva tal-mewt tal-uzufruttwarja.

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

[10] Fol 15 tal-process

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għ at-tgawdija pacifika tal-possedimenti tag ħ ha. Ħ addmag ħ andu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħ lief flinteress pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijiet ta 'qabel ma g ħ andhombl-ebda modinaqqsu d-dritt ta 'Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhruluxierqa biex jikkontrolla l-uzu ta 'proprjeta 'skond l-interess generali jew biex jizgura l- ħ las ta 'taxxi jewkontribuzzjonijiet 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' propjeta; 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' (1) 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 secondparagraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara Hutten-Czapskav. Poland (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bittó and Others v. Slovakia, no.30255/09, § 101, 28 January2014).'.

Illi 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-sidjkun/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 jewpubbliku 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 sakemmma jirrizultaxli

tkun irragonevoli.[11] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]' .

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-ligi in kwistjoni hi valida ghaliex hi ta′ natura socjali fl-interess tal-gid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-ligi tibqa′ soggetta ghall-principju tal-proporzjonalita`. Il-gurisprudenza tal-Qorti ta′ Strasburgu stabbiliet tlett indagnijiet li jridu jsiru biex jigi stabbilit jekk l-indhil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-mizura tkun saret taht qafas legali.

(2) l-iskop taghha kien legittimu.

(3) izzomm bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-ligi *de quo* kienet sal-2021 tissodisfa l-ewwel zewg elementi. Mhux l-istess izda jista′ jinghad dwar it-tielet element.

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:

---

[11] A. Grgic et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[12] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost, 31/01/2014).

[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 Conventionand 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, hekkukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzuli 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 iridjaraIi ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta ' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaziwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta 'dan il-kaz, dinil- 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 Caruana Galea ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn

il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanzali 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 Xtal-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-tmiemil-ksur taljeddijiet 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 mhuxkontrollat.[13] 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 sehhewbl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghturimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemmghax tezisti

[13] 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)

diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju talfond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmluremota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess talfond 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-rikorrenti sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

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

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIVtal-2021

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

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, 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 dingarrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiexlistess 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 ghanduxikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbutamat-talba ghal dikjarazzjoni ta′ lezjoni ta′ dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi skont l-istima maghmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuh tal-fond *de quo* fl-2010 kien ta' €320,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2010 tela' minn €1,550 ghal €8,960.

Jirrizulta li r-rikorrenti huma werrieta ta' missierhom flimkien ma' ohthom u ghalhekk il-kumpens mis-sena 1987 sa meta sar il-kuntratt ta' divizjoni fis-sena 2010 irid jinqasam bejn tlieta.

Senjatament mill-atti jirrizulta illi omm ir-rikorrenti bejn il-perjodu 2009 sas-sena 2015 kienet tibbenefika minn użufrutt fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Kif diga' mghadud hawn fuq la darba r-rikorrenti ma gabux prova li huma l-werrieta t'ommhom, il-kumpens mitlub mis-sena 2009 sas-sena 2015 (meta giet nieqsa ommhom) ma jistax jinghatalhom.

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 ur-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern. Hawnhekk intqal li l-kumpens jista 'jonqos b'xi 30% minħabba l-ghan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis iehor minħabba l-incertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minhabba interess generali. Ziedet tghid illi m'ghandu jkun hemm l-ebda tnaqqis iehor minhabba li l-atturi baqghu passivi ghall-perjodu twil:

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta 'Jannar 2021), u li semmai jista 'jkollu konsegwenza biss fil-każ ta 'kumpens non-pekunjarju."[15]

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' is-sena li minnha r-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sad-data tal-att ta' divizjoni li permezz tieghu t-titolu tal-propjeta' giet trasferit fuq ohthom Doreen Camilleri.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Caruana Galea jammonta komplessivament ghal dak ta' €95,610. Jirrizulta mill-atti li l-ammont ta' kirja percepibbli kienet dik ta' tnax il-Lira tal-munita l-antika (Lm12) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, ekwivalenti ghall-madwar €27.95 kull tlett xhur. Jirrizulta li llum il-kirja pagabbli hija fis-somma ta' €209.64. Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta': €95,610 - €670.80 = €94,939.20

Mis-sena	**Sas-sena**	**Valur Lokatizzju**	**Kera Mhallsa**
1987	1989	(€1,550 x 3) €4,650	(LM12 - €27.95 x 3) = €83.85
1990	1994	(€2,000 x 5) €10,000	(LM12 - €27.95 x 5) = €139.75
1995	1999	(€3,000 x 5) €15,000	(LM12 - €27.95 x 5) = €139.75

[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

2000	2004	(€4,000 x 5) €20,000	(LM12 - €27.95 x 5) = €139.75
2005	2009	(€7,400 x 5) €37,000	(LM12 - €27.95 x 5) = €139.75
2010		€8,960	€27.95
Total		€95,610	€670.80

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% 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:

€94,939.20 - 35% = €61,710.48
€61,710.48 - 20% = €49,368.38

Minn dan l-ammont ir-rikorrenti ghandhom biss zewg terzi u cioe' is-somma ta' €32,912.26.

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 danil-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll invista 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 tlett elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni

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

(1) Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat biss safejn dawn m'humiex kompatibbli ma' dak hawn deciz.

(2) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti fuq esposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 Ligijiet ta' Malta) u dan mis-sena 1987 sas-sena 2010.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni hekk sofferti mir-rikorrenti u tillikwida l-kumpens komplessiv fis-somma ta' hamsa u tletin elf u disa' mija u tnax-il euro u sitta u ghoxrin centezmu (€35,912.26) bhala danni pekunjarji u mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas l-ammont

hekk likwidat bl-imghaxijiet legali ta' 8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali 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.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025