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' Marzu, 2025

Kawza Numru: 2

Rikors Numru: 255/2023 JVC

AGOSTINO DUCA [K.I. NRU 0072855M], MARIA ANNA SIVE ANNA DUCA [K.I. NRU 140557M] U EDWARD JOHN SAVIOUR DUCA [K.I. NRU 0043183M]

VS

L-AVUKAT TA 'L-ISTAT

U

FORTUNATO SIVE EFFIE GATT [K.I. NRU 0386961(M) U MARIA CARMELA GATT [K.I. NRU 454564(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tieghu r-rikorrenti Agostino Duca et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra u cioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huma l-uzufruttwarji ta' l-istess fond.

2. Illi Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'.**

3. Illi sussegwentament u cioe permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021, Maria Anna sive Anna Duca u zewgha Agostino Duca trasferrew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur binhom Edward John Saviour Duca l-fond de quo ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, b'dana illi l-konjugi Duca

rrizervaw a favur taghhom l-uzufrutt *vita durante*, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala '**Dokument B'.**

4. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument C'.**

5. Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-intimat Fortunato sive Effie Gatt mis-sidien precendenti snin kbar ilu u cioe qabel is-sena 1995, versu kera ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u illum bil-kera ta' €210 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fuq is-suq stante illi l-kera ta' residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

7. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded kull sena, ir-rikorrenti ma kellhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.

8. Illi bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar b'awmenti tenwi ghall-ahhar.

9. Illi filfatt l-kera li jhalsu l-intimati kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-

proprjeta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

12. Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawza Amato Gauci vs Malta nru. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 fost ohrajn.

13. Illi galadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, kif deciz b'Beyeler vs Italy nru 33202/96, hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita.

14. Illi kif fuq inghad ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jissottomettu li ghandhom jircievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li huma sofrew tul iz-zmien, ossia mid-data ta' l-akkwist sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 minhabba legislazzjoni inguesta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwlini u dawk tas-sid.

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

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati Fortunato sive Effie u Maria Carmela konjugi Gatt tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq Isourad, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta'

dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

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

1. 'Fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jgibu prova illi l-fond 197, St. Joseph, Apartament 4, Triq Isourad, Marsa huwa soggett ghal kirja protetta;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-kaz

odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibli that dan id-dritt fundamentali.

3. F'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tara li hemm lok ghal kumpens kumpens, l-esponent jirrileva illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tillikwida kumpens favur Edward John Saviour Duca stante illi huwa ma jgawdux mill-uzufrutt tal-fond koncernat;

4. Ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu kumpens anke ghaz-zmien li ma kienux propjetarji tal-fond stante illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijeit personali u ma jistghux jigu trasferiti;

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-3 ta' Lulju 1990 u cioe' meta gie akkwistat il-fost sad-data qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.'

Rat ir-risposta tal-intimati Gatt li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-legittimu kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dan billi huma m'ghandhomx jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali ta-Bniedem, stante li l-esponenti qua cittadini assiguraw li jottemperaw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandhom jigu hekk dikjarati u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qieghdin jadoperaw minn procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom;

3. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jgibu prova cata tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond in kwistjoni;

4. Illi l-esponenti ghal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, dejjem segwew il-ligijiet vigenti relattivi u m'ghandhomx nuqqasijiet ghalfejn jirrispondu, se mai jirrispondi l-Istat;

5. Illi fil-mertu, l-esponenti dahlu fil-fond lokatizzju sa minn snin qabel is-sena 1995. Huma dejjem halsu l-kera vigenti lis-sid bla ebda problemi. Qatt ma saret xi forma ta' konestazzjoni mis-sid dwar il-hlas ta' din il-kera;

6. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjez in konessjoni ma' dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma jistghu jigu kkastigati talli m'ghamlu xejn ghajr illi ottemporaw ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet promulgate mill-Istat;

7. Lli konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kopja tal-ktieb tal-kera, l-estratti mir-Registru elettorali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li permezz tal-verbal tat-18 ta' Jannar 2024 Dr. Chircop Beck ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond u cioe' l-appartament bin-numru 4, Blokka bin-numru 197 Saint Joseph Triq Isouard, Marsa mis-sena 1990 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Dicembru 2021. Il-Qorti rat li l-intimati m'oggezzjonawx ghat-talba u laqghet it-talba u ħatret lill-Perit Tekniku Joseph Grech bl-ispejjez provizorjament ghar-rikorrenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar l-14 ta' Mejju 2024 u mahluf nhar s-27 ta 'Mejju 2024 a fol. 170 et. seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 27 ta' Marzu, 2025 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:

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

1. Ir-rikorrenti jipremettu li r-rikorrent Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru ufficcjali mija sebgha u disghin (197), bl-isem 'St. Joseph', fi Triq

Isourad, Marsa. Ir-rikorrenti l-ohra u cioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huma l-uzufruttwarji tal-istess fond.

2. Edward John Saviour Duca akkwista l-fond permezz ta' donazzjoni mir-rikorrenti Maria Anna sive Anna Duca u Agostino Duca permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021 f'liema kuntratt izda l-konjugi Duca rriservaw id-dritt ta' usufrutt favur taghhom u li talvolta akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt ta' dato in solutum minghand missier Anna Duca fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990.

3. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-Fortunato sive Effie Gatt, b'kirja ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem bl-ahhar pagament ta' €210 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont l-gholi tal-hajja.

4. 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-intimat Gatt waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 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 in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom. Finalment talbu li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet tat-18 ta' Jannar 2024 a fol. 23 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond cioe' l-appartament bin-numru 4, Blokka bin-numru 197, Saint Joseph Triq Isouard, Marsa mis-sena 1990 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Dicembru 2021. Il-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar l-14 ta' Mejju 2024, u mahluf nhar s-27 ta' Mejju 2024 a fol. 170 et. seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizzju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech innota li hafna mill-kmamar ma josservawx il-ligijiet sanitarji u dan minhabba li huma neqsin minn aperturi li jharsu fuq btiehi esterni li ghandhom il-qisien kif mitlub mil-ligijiet. Jinnota ukoll li peress li l-binja mibnija qabel l-2016 tista' tigi regolarizzata bil-process skont LN 285 ta' 2018. Izid li l-fond huwa strutturalment b'sahhtu, izda jinsab kemmxejn fi stat ta' telqa u ghalkemm il-'finishes' huma pjuttost ricenti ghandu bzonn il-manutenzjoni.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mija u hamsa u tlettin elf Ewro (€135,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1990 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Yield**	**Valur tal-Kirja (Annwali)**
1990	2%	€400.00
1995	2%	€640.00
2000	2%	€860.00
2005	2%	€1,480.00
2010	2%	€1,440.00

2015	2.5%	€2,250.00
2020	2.75%	€3,575.00
2021 (Q4)	2.75%	€3,713.00

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Joseph Grech. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimati konjugi Gatt: Il-prova tat-titolu:</u>

Bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat, kif ukoll l-intimati konjugi Gatt fit-tielet eccezzjoni taghhom eccepew li r-rikorrenti iridu jgibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' u jissottomettu li l-provi migjuba mir-rikorrenti ghal dan ir-rigward ma kinux tal-livell sodisfacenti.

Il-Qorti rat illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu iddikjara li ma hux se jinsisti iktar fuq l-eccezzjoni tal-prova tat-titolu stante illi jirrizulta illi r-rikorrenti Maria Anna u Agostino konjugi Duca ilhom sidien tal-fond mit-3 ta' Lulju 1990.

Ghal dak li jirrigwarda t-titolu taghhom, il-Qorti tirrileva li fi proceduri bhal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jgibu prova assoluta tat-titolu taghhom, ghaliex proprju l-kwistjoni

ma tirrigwardax it-titolu. Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghall-finijiet ta' din il-kawza liema provi gew elenkati fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Difatti, kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et**[1]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom tintlaħaq.*

Hekk ukoll gie affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et**[2], fejn, b'referenza ghas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[3]:

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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 oriġinali bħalli kieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' danl-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li lpersuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

Fid-dawl tal-premess u in konsiderazzjoni tal-gurisprudenza suesposta, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti gie ampjament ippruvat *tramite* d-dokumentazzjoni u x-xhieda prezentata tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward.

<u>It-Tielet Eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ebda kumpens ma' huwa dovut lir-rikorrent Edward John Saviour Duca stante l-ezistenza tal-uzufrutt tal-fond:</u>

Fit-tielet eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat jippremetti li fir-rigward ta' Edward John Saviour Duca, ma hemm l-ebda kumpens illi dovut *stante* illi ma jgawdix uzufrutt fuq il-fond odjern.

L-Artiklu 335 tal-Kodici Ċivili jiddisponi illi "l-frottijiet Ċivili jitqiesu miksuba gurnata b'gurnata u jmissu lill-uzufruttwarju skont ma jkun iż-żmien tal-użufrutt tiegħu". Jinghad imbaghad fis-subinciz (3) tal-Artikolu 333 illi "huma frottijiet Ċivili l-kera ta' beni mikrija, iċ-ċnus, l-imgħaxijiet ta' kapitali i 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 minn naha tieghu s-sid jitlef l-utilita' ekonomika tal-oggett.

Illi, in oltre', gie precizat anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, illi "l-kumpens huwa dovut lill-konjugi Duca u mhux Edward Duca. Ghalhekk l-esponenti jaqblu mat-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat." u dan stante li l-konjugi Duca rrizervaw id-dritt ta' uzufrutt *vita durante*.

Ghaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa' t-tielet eccezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Gatt: legittimu kontradittur:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Gatt eccepew li m'humiex il-legittimi kontradditturi tar-rikorrenti fir-rigward it-talbiet kollha

maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta' gurisprudenza stabilita' tal-Qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li rritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il- Konvenzjoni Ewropea, l-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi ndividwu jew xi cittadin privat.

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

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti specjalment qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' b'appartament bin-numru 4, Blokka bin-numru 197 Saint Joseph Triq Isouard, Marsa u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil- kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta 'legittimu kontraddittur trattat ukoll il- kwistjoni ta ' kostituzzjonalita 'u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita 'tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita' 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 preliminari.

<u>It-tieni eccezzjoni tal--intimati konjugi Gatt: ezawriment ta' rimedji ordinarji:</u>

Fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Gatt jeccepixxu illi r-rikorrenti kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji ohra sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom.

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 tal-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-rikorrent, dwar allegat ksur ta 'drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqas milli juzufruwixxi ruhu mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil- procedura odjerna. Il-proceduri odjerni huma diversi minn dawk ndikati mill-intimati

Gatt b'dan li effettivament ir-rimedji ordinarji li l-intimati Gatt jaghmlu referenza ghalihom bl-ebda mod ma ser jincidu fuq il-proceduri odjerni li huma proceduri totalment diversi ghal ksur ta ' drittijiet fundamentali.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<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 pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> Izda d-dispozizzjonijietta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skond l-interess generali jew biex jizgura 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 fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta 'Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** illi:

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

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

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

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

wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]"

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

'[a] fair balance ... between the demands of the general 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 jesproprja 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

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

> 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 Joseph Grech 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. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1990 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta′ Lm60 fis-sena, ekwivalenti ghall-mija u disa′ u tlettin ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe′ dak ta′ erba′ mitt ewro (€400).

Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta′ tlett elef u seba mija u tlettax Ewro (€3,713) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) . Hija l-fehma ta′ din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il- Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal- jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali

offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[6] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

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

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

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar- rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced*

---

[6] nthony 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).

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 partikolarment ir-rikorrenti Anna u Agostino Duca li huma l-usufruttwarji certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

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 'jircievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 cirka = €23,047 u nofs dak l-ammont hu €11,523[7]
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 cirka = €44,970
>
> Total……………………………………€56,493.
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-kaz Cauchi v. Malta[8], irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan socjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-incertezza 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

---

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

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

kienet ta 'cirka €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 zdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l- 2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reggħet zdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta 'Mejju 2015 sal-1 ta 'Gunju 2021, il-kera kienet cirka €1,311. Total ta ' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa 'bilanc ta ' €29,325.'.

lli fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Gatt ilhom igawdu l-fond l'fuq minn tlieta u tletin sena billi jirrizulta li dahlu fil-kera mis-sena 1988.[9]

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 mill-1990 u cioe' minn meta r-rikorenti Anna u Agostino Duca akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni. Il-perijodu ghandu

[9] vide l-affidavit ta' Fortunato sive Effie Gatt a fol.22 tal-process

jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal sitta u tletin elf, tmien mija u seba' u disghin Euro (€36,897). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' hamest elef u hamsa u disghin ewro u ghoxrin centezmu (€5,095.20) f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' wiehed u tletin Euro, tmien mija u zewg Euro.(€31,802).

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 ghalhekk l-ammont ta' kumpens dovut huwa ta' sbatax-il elf, tmien mija u disa' Euro (€17,809).

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 ta'elfejn Ewro (€2,000) 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. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti Maria Anna sive Anna Duca u Agostino Duca l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet vigenti qabel il-

promulgazzjoni tal-Att XXIV tal- 2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Gatt waqt li gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan ghar-ragunijiet fuq esposti, u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji konsistenti fil-kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Maria Anna sive Anna Duca u Agostino Duca 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 in kwistjoni;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' dsatax-il elf, tmien mija u disa' Euro (€19,809);

6. Tilqa' ir-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

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.
27 ta' Marzu, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Marzu, 2025