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

Kawża Numru: 4

Rikors Guramentat Numru:- 77/2023 JVC

Maria Rosaria sive Rosemarie mart
Joseph Brincat (K.I. 0178140M)
Maurice Borg (K.I. 638641M)
(Villa Gesu Maria. Old Railway Road. Balzan)

Vs

Avukat tal-Istat
(Casa Scaglia, Il-Belt Valletta)

Carmel sive Charles DeBono (K.I. 671837M)
(92, Spinola Road, San Giljan)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali li permezz tieghu r-rikorrenti Maria Rosaria sive Rosemarie mart Joseph Brincat (K.I. 0178140M) et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **92, Spinola Road, San Giljan** li huma akkwistaw *per via di successione* minghand il-mejjet huhom Joseph Borg li miet fis-7 ta' Marzu 2022 skond l-apertura ta' successjoni skond **Digriet Numru 1299/2022**, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala **DOK A**.
2. Illi l-imsemmi Joseph Borg akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' divizjoni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-18 ta 'Ottubru 2018, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala **DOK B.**
3. Illi l-fond in kwistjoni ippervjena lil Joseph Borg mill-wirt tal-mejta genituri taghhom Michael u Amalia konjugi Borg, liema propjeta` l-imsemmi Michael Borg akkwista b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1938 fl-Atti tan-Nutar Francesco Vassallo.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Carmelo sive Charles DeBono ghal dawn l-ahhar 65 sena, inizjalment bil-kera mizera ta' Lm **30.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta '**€215** fis-sena.

5. Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala **DOK C.**

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

7. Illi *ai termini* tal-istess ligi bl-emendi li sarulha 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, bl-ahhar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta ' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt 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 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità 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 sproporjzonata bejn id-

drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta 'Malta.

11. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta 'Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim 'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta ' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim 'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta 'Ottubru 2019.**

12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofri 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, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita' kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

13. Illi r-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-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **Bitto and Others vs Slovakia**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta ' Jannar 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108).

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

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

16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "**Ghigo vs Malta**", deciza fis-26 ta ' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta ' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta" '**Franco Buttigieg & Others vs Malta**" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta 'Dicembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta**" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

17. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili**

(Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta 'Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta ' Marzu 2020.

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

19. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta ' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

20. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati

wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

21. Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert mill-1 ta' Awwissu 1987, *ossia* l-introduzzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta 'Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu, *ossia* huhom Joseph Borg u qablu missierhom Michael Borg, u konsegwentement ghandhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

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

I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat DeBono ghall-fond **92, Spinola Road, San Giljan** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta 'in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

III) Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi, u dan oltre l-imghax legali applikabbli.

IV)Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-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-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.'

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

1. **'<u>Illi in linea preliminari</u>** ghandha tingib prova kemm tat-titolu u prova li l-kirja bdiet tiddekorri qabel l-1995;
2. **<u>Illi in linea preliminari</u>** u minghajr l-ebda pregudizzju, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha fejn jirrigwarda l-qaghda legali tar-rikorrenti wara d-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan stante illi t-<u>talba relatata ma emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;</u>
3. Illi minghajr pregudizzju **<u>ghas-suespost u fil-mertu</u>**, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin u kif ser jigu ttrattati fil-mori tal-kawza;

4. Illi b'refernza **ghall-ewwel talba,** l-esponent jecepixxi illi mhuwiex minnu illi bil-ligijiet vigenti l-inkwilina ghanda dritt ta' rilokazzjoni indefinita. Di piu' l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta joffri rimedju ta' natura ordinarja u dan anke specjalment b'refernza ghall-emendi introdotti fil-kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li emenda l-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta.

5. Illi b'refernza **ghat-tieni talba**, l-esponent jecepixxi illi mhuwiex minnu li ma nzammx bilanc bejn d-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin permezz tal- Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

6. Illi **jigi eccepit ukoll** illi l-iStat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-proprjeta' skond ic-cirkostanzi u bzonnijiet socio-ekonomici sabiex jigi assigurat l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kolettiv, u dan anke kif ser jigu ttrattat fil-mori tal-kawza;

7. Illi l-Kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tieghu diga kien joffri rimedji ordinarji u permezz ta-Att X tal-2009 gew introdotti mizuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinzamm bilanc bejn persuni involuti, kif sehh ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandha ssir distinzjoni bejn l-istat tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta qabel

l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

9. Illi minghajr l-ebda pregudizzju, l-esponent jecepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita' tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2012, u dan anke b'refernza ghall-eccezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jizgura illi l-kera tigi awmentata skond il-valur hieles tas-suq miftuh.

   B'zieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jaghti s-setgha lir-rikorrenti jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilin f'kaz li jintwera li l-istess inkwilini ma haqqhomx il-protezzjoni tal-Istat. Dan oltre mill-fatt li fil-kaz odjern il-kirja in kwistjoni ser jintemm mal-inkwilin;

10. Illi konsegwentement ma ghandom jintlaqghu l-ebda mit-talbiet;

11. Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghandu jigu segwit il-principju *in illiquidis non fit mora* jekk jigi ordnat li ghandhom jithallsu imghaxijiet;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, estratti mir-registru elettorali, certifikat tal-mewt ta' Carmel Debono, kopja tal-ktieb tal-kera,

certifikat ta' non-dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz tan-nota intavolata fl-atti tal-process (*vide* a fol. 26) fl-1 ta' Settembru 2023, ir-rikorrenti cedew it-talbiet limitatament fil-konfront tal-intimat Carmel Debono *stante* li miet fit-23 t'Awwissu 2023 u peress li kien jghix fil-fond wahdu, armel filwaqt li permezz tal-istess zammew fermi t-talbiet taghhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

Rat li permezz tal-verbal tat-3 ta' Ottubru 2023 Dr. Maria Camilleri ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 92, Spinola Road, San Giljan, mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Mejju 2021. Il-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax ghat-talba salv ghall-ispejjez, u laqghet it-talba u ħatret lill-Perit Tekniku Joseph Grech.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar it-22 ta' Novembru 2023, u mahluf nhar l-4 ta' Jannar 2024 a fol. 32 et. seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 2 ta' Mejju 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 jipremettu li huma l-proprjetarji tal-fond **92, Spinola Road, San Giljan** liema fond originarjament kien gie akkwistat *per via di successione* minghand il-mejjet huhom Joseph Borg li miet fis-7 ta' Marzu 2022 skont l-apertura tas-successjoni skont Digriet Numru 1299/2022 tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja.

   L-imsemmi Joseph Borg akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' divizjoni b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-18 ta' Ottubru 2018.

   2. Il-fond in kwistjoni ippervjena lil Joseph Borg mill-wirt tal-mejta genituri Michael u Amalia konjugi Borg, liema porpjeta` l-imsemmi antekawza Michael Borg kien akkwista b'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1938 fl-Atti tan-Nutar Francesco Vassallo. Meta Michael Borg miet innomina bhala eredi tieghu lit-tlett uliedu flimkien ma' martu Amalia Borg u dana permezz tat-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 22 ta' Settembru 1980. Amalia Borg mietet fl-1 ta' Jannar 2011 u permezz tal-istess testment fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 22 ta' Settembru 1980 innominat lit-tlett ulieda bhala eredi universali.

2. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-Carmelo sive Charles Debono fl-1987, b'kirja ta' wiehed u tletin Lira Maltin (Lm 31) fis-sena, bl-ahhar pagament ta' €210 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont l-oghli tal-hajja. Carmelo Debono baqa' jghix fil-

fond sal-mewt tieghu fit-30 t'Awwissu 2023 (vide fol.29 tal-process).

3. 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 Debono waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali 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). 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-3 ta' Ottubru 2023 a fol. 27 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 92, Spinola Road, San Giljan, mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-ahhar ta' Mejju 2021.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech pprezenta r-rapport tiegħu nhar it-22 ta' Novembru 2023 u maħluf nhar l-4 ta' Jannar 2024 li jinsab a fol. 32 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u għadda sabiex jagħti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizzju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech innota li l-kamra tas-sodda fil-fond tmur kontra l-ligijiet sanitarji għaliex m'għandhiex fetħiet għal spazju miftuħ minħabba l-fatt li l-logga giet magħluqa b'aperturi. 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'saħħtu, mizmum fi stat tajjeb u komplut bis-servizzi domestici kollha inkluz dawl, ilma u drenagg.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

Il-Perit għadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuħ tal-istess fond għall-perijodi mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Yield**	**Valur tal-Kirja (Annwali)**
1987	3%	€900
1992	3%	€1,350
1997	3%	€2,400
2002	3%	€2,850
2007	3.5%	€5,425
2012	3.5%	€5,775

2017	4%	€9,800
2021 (Q2)	4%	€11,400

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-intimat Avukat tal-Istat: prova tat-titolu</u>

Bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti iridu igibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta', u jissottometti li l-provi migjuba mir-rikorrenti ghal dan ir-rigward ma kinux tal-livell sodisfacenti.

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 resqu 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, għ aliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in*

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

kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħ andhom 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]:

Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għ andux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħ allikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' danl-artikolu, li wie ħed 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 suriferita, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti gie ampjament ppruvat tramite d-dokumentazzjoni u x-xhieda prezentata tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward.

<u>It-tieni u d-disgha eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament sostna li safejn l-ilment jirrigwarda l-qaghda

[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)

legali tieghu wara d-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali u konvenzjonali taghha stante li jezisti rimedju ordinarju disponibbli ghar-rikorrenti.

Illi jibda billi jigi rilevat li r-rikorrenti llimitaw t-talba taghhom sal-31 ta' Mejju, 2021 u ghalhekk sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 (ara verbal fejn intalbet mir-rikorrenti n-nomina ta' Perit Tekniku a fol. 27 tal-process). 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 u ghalhekk jirrizulta lir-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Illi dwar id-disgha eccezzjoni fejn l-intimat eccepixxa li safejn il-lanjanza tinsab diretta kontra t-thaddim tal-emendi li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali talba hija intempestiva stante li minn qari tar-rikors promotur ma jirrizultax li r-rikorrenti

irrikorrew ghar-rimedju ordinarju disponibbli ghalihom. Bhal ma gja tenniet il-Qorti r-rikorrenti illimitaw t-talba taghhom sal-31 ta ’ Mejju, 2021 u ghalhekk sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Di piu′ l-proceduri odjerni huma diversi minn dawk ndikati mill-intimat Avukat tal-Istat b’dan li effettivament ir-rimedji ordinarji li l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghalihom bl-ebda mod ma ser jinciedu fuq il-proceduri odjerni li huma proceduri totalment diversi ghal ksur ta ’drittijiet fundamentali. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

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

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

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

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

> ‘...fejn si tratta minn ilmenti ta ’vjolazzjoni ta ’natura kontinwa tad-drittijiet ta ’proprjeta` bhala rizultat tattwettieq 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.[4] '.Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju

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

taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

Illi 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 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.

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

> 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 ilkumpens 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 1987 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' wiehed u tletin Lira Maltin (Lm 31) ekwivalenti ghas-somma ta' tnejn u sebghin Ewro (€72) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disa' mitt Ewro (€900). Ukoll, il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta ' disa't elef u tminn mitt Ewro (€9,800) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta 'mitejn u ghaxar Ewro (€210.00) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fiddecizjoni 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 talfond 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 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

[6] 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).

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 din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

<u>Kumpens:</u>

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

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l- istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista ' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll

> danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta 'lezjoni ta 'dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

llli 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.

[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.

> 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 '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-inkwilin Debono kien ilu igawdi l-fond l'fuq minn hamsa u tletin (35) sena billi jirrizulta li dahal fil-kera mis-sena 1987.

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 r-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu 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 dak ta' mija, sebgha u tletin elf u mija u sitta u hamsin ewro (€137,156). Mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebita fl-atti a fol. 45 et seq tal-process jirrizulta li qabel kienu jircievu dik is-somma ta' wiehed u tlettin lira (Lm 31) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' tnejn u sebghin ewro (€72). L-ahhar

pagament fis-sena 2021 kien dak ta' mitejn u ghaxar ewro (€210). Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma kumplessiva ta' tlett elef sitt mija u erbgha u disghin ewro (€3,694). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€137,156 - €3,694 = €133,462

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:

€133,462 - 30% = €93,423 - 20% = €74,738

Ammont ta' kumpens dovut: erba' u sebghin elf, seba' mija u tmienja u tletin Euro (€74,738).

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' sitt elef Ewro (€6,000) 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 sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;
2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti 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' rikolazzjoni lill-inkwilin waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali 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;
3. Tilqa' it-tieni talba u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha konsistenti fil-kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji mill-fond;
4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tmenin elf, seba' mija u tmienja u tletin Euro (€80,738);
5. Tilqa' r-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.

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' Marzu, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Marzu , 2025