QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta , 29 ta' April, 2025

Kawza Numru: 2

Rikors Numru:- 176/2023 JVC

Julian (K.I. Nru. 048848M) u Rita (K.I. Nru. 0199349M) konjugi Borg u Joseph Borg (K.I. Nru. 0954945M)

vs

Avukat tal-Istat u Joseph Sultana (K.I. Nru. 569740M) u Adelaide sive Mary Sultana (K.I. Nru. 124841M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Julian Borg et illi permezz tiegħu talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann, liema fond huma akkwistaw permezz ta' wirt mingħand id-defunti ġenituri tagħhom u dan kif jirriżulta mill-anness testment unica charta in atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 9 ta' Lulju, 1968 u mill-konsegwenti dikjarazzjonijiet *causa mortis* magħmula nhar is-26 ta' Ottubru, 1999 u 29 ta' Mejju, 2001, fl-atti tan-Nutar Dr Victor J. Bisazza (Dok A, B u C).

2. Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b' titolu ta' inkwilinat, b'dan li ilhom għalhekk għal għexieren ta' snin jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

3. Illi ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, kif

ukoll ai termini tal-Att X tal-2009, l-intimati Sultana kellhom id-dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni.

4. Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qiegħdin iservu sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-istess liġijiet huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.

5. Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, *inter alia*, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma hux dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.

6. Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimati Sultana u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġijiet il-kirja *in vigore* tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.

7. Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilina tittermina l-kirja volontarjament.

8. Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Sultana, kif ukoll billi f' kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 4A huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta' *de quo agitur* fis-suq.

9. Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażżjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet *Cauchi v Malta* deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021, b'dan li l-konsiderazzjonijiet magħmula f' dik is-sentenza jgħoddu b' analoġija għal dawk li jistgħu similment isiru fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Illi fil-verita kieku mhux għall-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-kirja pattwita) mingħand l-intimati Sultana, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.

11. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju pattwit u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, *multo magis* meta l-kera stabbilita hija rriżorja.

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

13. Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet *de quo agitur*, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

14. Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.

15. Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini b'mod indefinit, b'dan anzi li l-liġi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma

ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.

16. Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.

17. Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.

18. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom.

19. Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 4 (1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 4A tal-istess Kap. 69, u tal-Att X tal-2009, kif emendati.

20. Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-

konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

21. Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 huma xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 4A introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bil-Kap. 69 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.

22. Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta 'dawn il-proċeduri:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3, 4 u 4A tal-istess Ordinanza, l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, kif ukol l-operat tal-Liġijiet viġenti

qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sultana fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom *ossia* l- fond bin-numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Sultana mill-fond in kwistjoni.

iii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.'

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

1. 'Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-kirja in kwistjoni hija waħda regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

3. Illi kemm-il darba jissustixxu l-elementi tal-**artikolu 12(8) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, mela allura kwalunkwe relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata Cachia mhijiex waħda regolata bil-**Kap. 158**.

4. Illi it-talbiet rikorrenti huma nfondati stante li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.

5. Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, it-talba għal sejbien ta ' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa 'għal kull perjodu wara Mejju tal-2021 meta daħal fis-seħħ l-**Att XXIV tal-2021** peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati li xxeqleb aktar u aktar favur is-sidien.

6. Illi wkoll bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talba għal sejbien ta 'ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa 'għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta 'dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319**, jew qabel ma l-antekawża tar-rikorrenti kellha titolu il-fond.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'

Rat ir-risposta tal-Konjugi Joseph u Adelaide sive Mary Sultana li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti jikkonfermaw ii huma l-inkwilini tal-fond numru 105 gia 31, Triq il-Mensija, San Gwann u li ilhom jokkupaw dan il-fond ghal diversi ghexieren ta' snin u m'ghandhom ebda residenzaa ohra ghajr il-proprjeta' *de quo*;

2. Illi preliminarjament l-esponenti jeccepixxu li l-proceduri fil-konfront taghhom huma intempestivi, u dan stante illi jidher li r-rikorrenti intvolaw ukoll kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawza ggib in-numru **181/2023/JG.** Effettivament, l-esponenti jippremettu li l-kawza kif intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, senjatament f'dak li jirrigwarda it-tieni talba, rikorrenti fejn qieghed jintalab ukoll l-izgumbrament tal-esponenti, hija rimedju effettiv li kellu jigi ezawrit qabel ma tigi intavolata din il-proedura kontrihom, u dan ai termini tal-*proviso* tal-**Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.** Ghalhekk, fic-cirkostanzi, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tqis jekk ghandhix is-setgha li tisma' din il-kawza kif interposta kontra l-esponenti.

3. Illi minghajr pregudizzju, u b'mod ancillari ghall-eccezzjoni su-eccepita, l-esponenti jeccepixxu li minkejja li huma kellhom jissejhu fil-gudizzju tal-kawza *de quo* minhabba li ai termini tal-gurisprudenza nostrana huma ghandhom interess guridiku li jkunu parti minn dawn il-proceduri, huma m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghat-talbiet rikorrenti. Dan stante li r-rimedju effettiv li qieghed jintalab mir-rikorrenti huwa dwar lezjoni ta' dritt fundamentali, senjatament li jkun hemm dikjarazzjoni u sussegwentement kumpens, dwar jekk ligi u proceduri dwar kirjiet, senjatament dawk stipulati fid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-**Artikolu 4A** tal-istess **Kap 69,** u tal-**Att X ta-2009,** kif promulgati mill-istat u l-awtoritajiet relattivi, illedew id-dritt taghhom ghat-tgawdija ta' proprjeta' u ghalhekk qeghdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi certament li l-esponenti ma jahtux ghal mod kif l-legislatur deherlu li ghandu jirregola s-settur tal-kera, tul is-snin stante li huma dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi u ghaldaqstant m'ghandhomx jinkorru xi konsegwenzi dwar dan;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-esponenti jeccepixxu fuq bazi ta' mertu illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-esponenti dejjem hallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u ghaldaqstant kwalunkwe hlasijiet, sia pekunjajrji u kif ukoll non-pekunjarji, m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghalihom l-esponenti. Dan anke in linea mat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-esponenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrespingi r-Rikors u t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jistghu b'xi mod jilledu d-drittijiet tal-esponenti *qua* inkwilini bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta 'dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'

Rat 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 tal-11 ta' Lulju 2023 Dr. Timothy Bartolo ghar-rikorrenti talab il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 105 gia' 31, Triq il-Mensija, San Gwann mis-sena 1987 u kull 5 snin sa' April 2022. Il-Qorti rat li l-intimati m'oggezzjonawx ghat-talba salv ghall-ispejjez u laqghet it-talba u hatret lill-Perit Tekniku Joseph Grech.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar id-29 ta' Settembru 2023, u mahluf nhar t-13 ta' Mejju 2024 a fol. 94 et. seq tal-process.

Rat li permezz tal-verbal tal-11 ta' Lulju 2023 Dr Daniel Inguanez ghall-Avukat tal-Istat iritra t-tielet eccezzjoni ssolevata minnu.

Rat ukoll li permezz tal-verbal tat- 30 ta' Jannar 2024 Dr Witney Turner infurmat lill-Qorti illi nhar it-22 ta' Jannar 2024 inghatat

decizjoni fil-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-istess fond, u ritrat it-tieni eccezzjoni tal-intimati Sultana, filwaqt illi b'referenza ghax-xhieda tal-intimat Joseph Sultana fejn irrikonoxxa lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond, irtirat ukoll r-raba' eccezzjoni ssolevata mill-intimati Sultana.

Rat ukoll li permezz tal-verbal tat-30 ta' Jannar 2024 Dr Daniel Inguanez ghall-Avukat tal-Istat iritra l-ewwel u t-tieni eccezzjoni ssolevata minnu.

Rat illi fil-verbal datat 6 ta' Gunju 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:

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

1. Ir-rikorrenti jipremettu li huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali mija u hamsa (105) gia wiehed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Gwann.

2. Ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond permezz ta' wirt minghand id-defunti genituri taghhom Carmelo u Concetta Borg u dan kif jirrizulta mill-anness testment unica charta fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 9 ta' Lulju 1968, u mill-konsegwenti dikjarazzjonijiet *causa mortis* maghmula nhar is-26 ta' Ottubru 1999 u 29 ta' Mejju 2001, fl-atti tan-Nutar Dr Victor J. Bisazza.

3. Fil-11 ta' Lulju 2000 saret enumerazzjoni gdida u l-fond in kwistjoni inghatalu n-numru l-gdid 105 minflok 31 u dan skont ma xehed r-rapprezentant tal-Ufficju Elettorali Savio Borg fis-seduta tat-30 ta' Jannar 2024 (a fol.90 et seq tal-process).

4. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-intimati Sultana b' titolu ta' inkwilinat fl-1962, b'kirja originali ta' erbgha u tlettin sterlina (£34) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem (a fol.40 tal-process), bl-ahhar pagament ta' mttejn ewro (€200) fis-sena 2023 (a fol.62 u 72 tal-process) ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont l-oghli tal-hajja.

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-intimati Sultana 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 illi l-intimati jew minn minnhom 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-intimati jew minn minnhom jigu kkundannati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech

Illi b'digriet tal-11 ta' Lulju 2023 a fol. 33 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 105 gia' 31, Triq il-Mensija, San Gwann mis-sena 1987 u kull 5 snin sa' April 2022. Il-Perit Tekniku Joseph Grech pprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar d-29 ta' Settembru 2023 u mahluf nhar t-13 ta' Mejju 2024 a fol. 94 et. seq tal-process. Fir-rapport tieghu il-Perit Tekniku jaghti 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 maz-zmien saret estensjoni mal-bini originali, fejn zdiedu kamra tas-sodda, kamra tal-banju u store. Jinnota li din l-estensjoni waslet sabiex il-propjeta' prezentement ma tosservax il-ligijiet sanitarji. Jinnota wkoll 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 u mizmum fi stat pjuttost tajjeb mill-inkwilini.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech irrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' <u>mitejn u tlettin elf Ewro (€230,000)</u>.

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	Yield	Valur tal-Kirja (Annwali)
1987	2%	€440.00
1992	2%	€720.00
1997	2.5%	€1,625.00
2002	2.75%	€2,200.00
2007	3%	€3,900.00
2012	3%	€3,900.00
2017	3.25%	€6,338.00
2022 (Q2)	3.25%	€7,475.00

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.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-verbali tal-11 ta' Lulju 2023 u tat-30 ta' Jannar 2024 l-Avukat tal-Istat iddikjara li qed jirtira l-ewwel, t-tieni u t-tielet eccezzjoni ssolevata minnu, il-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex titratta l-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

Illi peremzz tal-verbal tat-30 ta' Jannar 2024 fejn l-intimati Sultana ritraw it-tieni u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Sultana, il-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex titratta l-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati.

Il-hames eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat isostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju, 2021 il-quddiem ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat, dan ghaliex skont l-Artikolu 5, 6 u 7 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Isostni li zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Jghid ukoll li skont l-Artikolu 4, 4A, 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jaghmel referenza wkoll ghall-artikolu 1531J tal-Kodici Civili li jipprovdi ghall-bilanc gust.

Illi l-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal- 2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gia' gie moghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu jkunu garrbu r-rikorrenti.

Illi kif sostna ben tajjeb l-Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

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

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija 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-dispozizzjonijiet ta' 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).'.

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

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

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

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

[1] 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.[2]"

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

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

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

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta`ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, 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

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

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. 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' erbgha u tletin sterlina (£34) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem ekwivalenti ghall- €39.98 (disgha u tletin ewro u tmienja u disghin centezmu (€39.98)) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha mija u erbghin ewro (€440). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2022 kien dak ta' seba' t'elef u erba' mija u hamsa u sebghin ewro (€7,475) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' disgha u disghin ewro u tmienja u sebghin centezmu (€99.70). Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

[3] 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).

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 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.

<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 għandu japplika wkoll għall-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[4]
- 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[5], 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 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.'

---

[4] 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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Sultana ilhom igawdu l-fond l-fuq minn sittin sena billi jirrizulta li dahlu fil-kera mis-sena 1962. kif del resto xehed l-inkwilin Joseph Sultana stess (A fol. 74 tal-process).

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-perjodu 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-propjreta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghall-hamsa u disghin elf sitt mija u hmistax-il ewro (€98,583).

Mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebita fl-atti jirrizulta li mis-sena 1987 il-quddiem kienet tithallas is-somma ta' Lm 40 fis-sena ekwivalenti ghal €93.17. Mill-2008 inkwilina jixhed li beda jhallas €200 fis-sena. Dan ifisser li ghall-perjodu relatat r-rikorrenti rcevew is-somma kumplessiva ta' €2863.40.

Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta’:

€98,583 - €2863.40 = €95,720.

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:

€95,720 -30%-20% = €53,603

Ammont ta’ kumsens dovut: tlieta u hamsin Elf, sitt mija u tlett Euro (€53,603)

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' hamest' elef (€5,000) 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 li pogga lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru uffiċjali mija u ħamsa (105) ġia wieħed u tletin (31) fi Triq il-Mensija, San Ġwann.

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti 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;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha konsistenti fil-kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji mill-fond;

5. Tilqa’ r-raba’ talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta’ tmienja u hamsin elf, sitt mija u tlett ewro (€58,603.00);

6. Tilqa’ l-hames 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 nkluz tal-inkwilini intimati.

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.
29 ta’ April, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta’ April, 2025