QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ILLUM 28 ta' April 2025

Rikors Ġuramentat Numru: 366/2022 AF

Antonia Perini

vs

L-Avukat tal-Istat u George Mizzi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li permezz tiegħu wara li ġie premess:

1. Illi r-rikorrenti hija sid tal-fond numru 12, Tower Lane, Cospicua.

2. Illi l-fond de quo huwa suggett ghal-lokazzjoni versu l-intimat George Mizzi u dan sa qabel l-1 ta' Gunju 1995 u dan versu l-kera ta' hames mitt Ewro (EUR 500) fis-sena.

3. Illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

4. Illi l-kera sa' qabel l-introduzzjoni ta' l-emendi permezz tal-avviz legali XXIV tas-sena 2021 kienet fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-

suq dejjem gholew u llum-il gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib suq hieles.

5. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti kienu qeghdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom hekk kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem minhabba li, qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Avviz legali XXIV tas-sena 2021, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien jaghti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond 12, Tower Lane, Cospicua, ir-rikorrenti giet imcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li kienu qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u ghar-ragunijiet esposti, u cioè minhabba li, qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Avviz legali tas-sena 2021 stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond, 12, Tower Lane, Cospicua ir-rikorrenti gew imcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

2. Taghtihhom dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn iddrittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati,

u dan taht dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta <u>qabel</u> l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, gew miksura fil-konfront taghha d-drittijiet issalvagwardjati permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' 12, Tower Lane, Cospicua:

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qeghdin jinghataw minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti ghanda tressaq prova (i) tat-titolu taghha fuq ilfond (ii) li 1-kirja ta' George Mizzi bdiet tiddekorri qabel l-1995 (iii) li l-kirja hija soggetta ghall-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

3. Illi fir-rigward tal-ewwel talba ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-Liġijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss ta’ lużu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

4. Illi dak li gara fil-każ odjern huwa li 1-lstat, entro 1-parametri tad-diskrezzjoni wiesgha li jgawdi sabiex jintroduċi mizuri ghall-htigijiet socjali, introduca l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li rregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarja tal-fond;

5. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha, fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta[1] rrikonoxxiet li "State control over levels often falls into a sphere subject to a Wide of margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. ";

6. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' u rati ta' kirjiet ipotetici li ma kinux jirriflettu fil-fatt ir-rati ta' kirjiet passati, imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiżi in generali;

7. Illi di piu' u fejn ir-rikorrenti tghid illi giet imcahhda mill-pussess effetiv, l-istess rikorrenti ghanda tipprova, ghal-linqas, li kellha interess tiehu l-pussess tal-fond lura u mhux sempliċiment tilmenta li ma kellhix l-istess pussess;

8. Illi ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghanda tichad it-talbiet mressqa u ma taghti l-ebda rimedju (oltre I-fatt li llum il-gurnata l-kapitolu 69 jaghti diversi rimedji alternattivi);

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-0norabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat George Mizzi li permezz tagħha ġie eċċepit (fol. 11):

1. Illi preliminarjament, m'ghandux ikun l-esponent li jigi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponent dejjem assigura li jottempra ruhu rigorozament ma' dak li trid il-ligi.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandhom jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistawx jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponent dejjem hallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponent dejjem hallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment.

4. Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m' ghandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanjanzi epurati minnhom f'din ilprocedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponent

jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dawk tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, u/jew kwalsiasi ligi Ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-esponent kera l-proprjeta' b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma jistaw jinvokaw lartikoli surreferiti fil-kaz de quo, proprju ghaliex I-lstat ghandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance With the general interest" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi ohra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponent li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima tieghu li jkompli jikri l-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma jistax u m'ghandux ibati ghal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-lstat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-lstat u mhux tal-esponent. Ghalhekk huwa l-lstat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-lstat.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-lstat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-lstat stess u mhux l-esponent. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, l-esponent ser jghaddi minn piz finanzjarju enormi (hardship), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponent izda mill-lstat b'mizuri socjali adekwati.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ukoll illi fl-udjenza tad-9 ta' Jannar 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizzju tal-proprjeta' mis-sena 1980 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet konfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-27 ta' Marzu 2023.

Rat illi fl-udjenza tat-8 t'April 2024 il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-korrezzjoni fir-rikors promotur sabiex kull fejn f'dak l-att hemm referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, immedjatament qabel tali referenza jiżdiedu l-kliem '*il-provvediment tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew*'. In vista ta' tali korrezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat ġie awtorizzat jippreżenta nota t'eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota t'eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini ta' liema l-intimat Avukat tal-Istat żied jeċċepixxi li:

1. Illi jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma użufrietx ruħha mir-rimedji ordinarji, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorment dan l-ilment. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandha ġġib prova xierqa li turi kif il-proprjeta` in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għall-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-esponent, ir-rikorrenti teħtieġ illi tiddikjara taħt liema dispożizzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija regolata l-kirja u għaldaqstant, l-esponent qiegħed minn issa jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri;

4. Illi jekk jirriżulta li l-kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jkun ifisser li r-rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku biex tilmenta dwar il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dwar l-Att XXIV tal-2021;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu qiegħed jiġi allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-

Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huma proporzjonali għaliex iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

6. Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li l-fond in mertu huwa soġġett għall-kirja protetta bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan qiegħed jingħad għaliex fil-każ tal-lum kienet l-anteċessur fit-titolu tar-rikorrenti li <u>liberament u konxjament</u> kriet il-fond lil George Mizzi u fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) u ċioe` fi żmien li suppost kellha tkun taf sew bl-effetti kollha li jġib miegħu l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta peress li l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ. Terġa u tgħid li f'dan il-każ, il-fond in mertu kien diġà reġistrat bħala fond dekontrollat fl-għoxrin (20) ta' Settembru tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tista' qatt targumenta b'suċċess li hija jew il-predeċessuri fit-titolu tagħha kienu sfurzati li jikru l-fond lill-intimata Mizzi minħabba xi biża minn xi rekwiżizzjoni;

7. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata u rata viċin tagħha żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Illi inoltre` u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien tal-Kera jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex ta' darba u daqsekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

8. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponenti iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, m'għandux jingħata kumpens għal perjodu ta' wara d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħda tfittex illi tikseb dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u/jew dawk tal-Kap 69 huma leżivi tad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħda titlob illi tingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnha lamentata inkluż billi tiġi kompensata għal tali vjolazzjoni.

In linea preliminari, l-intimati rispettivament eċċepew illi r-rikorrenti għandha tagħmel il-prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

In atti ġie preżentat mir-rikorrenti kuntratt datat 4 ta' Mejju 1956 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li jattesta li l-fond inxtara mill-ġenituri tar-rikorrenti ossia minn Carmelo Attard li ġie nieqes fil-11 t'Awissu 1981.

Testment ta' Carmelo Attard ma ġiex ippreżentat. Mill-banda l-oħra ġie ppreżentat it-testment ta' Maria Carmela Attard li mietet fit-12 ta' Novembru 1992. B'testment tat-8 t'Awissu 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, Maria Carmela Attard ħalliet il-proprjeta' de quo b'legat favur ir-rikorrenti u fl-istess waqt istitwiet lir-rikorrenti bintha bħala l-eredi universali tagħha waqt illi l-bqija t'uliedha ħallitilhom biss il-leġittima spettanti lilhom skont il-liġi.

L-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li la darba ma ġiex ippreżentat testment li jattesta x'ġara mill-wirt ta' Carmelo Abela allura kull jedd ta' kumpenas talvolta spettanti lir-rikorrenti għandu jitqies minn perijodu ta' żmien mhux aktar kmieni mill-mewt t'omm ir-rikorrenti u cioe mis-sena 1989. Fl-istess waqt jargumenta ulterjorment illi r-rikorrenti naqset milli tagħmel il-prova tal-immissjoni fil-pussess tal-legat imħolli lilha bil-konsegwenza li allura ma għandha tieħu ebda kumpens. Il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument primarjament għaliex din ta' llum hija kawża kostituzzjonali dwar ksur ta' drittijiet fundamentali li ma teħtieġx il-prova tat-titolu fil-livell ta' kawżi oħra dwar proprjetà għas-suċċess tal-azzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti tosserva li għad li l-fond mertu ta' din il-kawża tħalla b'legat, ir-rikorrenti ġiet istitwita bħala eredi universali t'ommha u dan huwa suffiċjenti sabiex inissel fiha d-dritt ta' kumpens qua werrieta.

In atti ġie esebit kopja tal-ftehim tal-kera risalenti għad-29 t'Ottubru 1985. Dan huwa prova suffiċjenti tal-fatt li kirja tirrisali għal qabel is-sena 1995.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi għandha ssir il-prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward fil-mori tal-kawża l-Qorti laqgħet it-talba għall-korrezzjoni biex il-kawża tfittex li timpunja wkoll id-disoposizzjonijiet tal-Kap 158. Hawnhekk il-Qorti tiġbed l-attenzjoni għall-fatt illi kellha tkun ir-rikorrenti li tagħraf tindika sewwa sew liema liġi jew aħjar liema dispożizzjoni ta' liema liġi qegħda tfittex li timpunjana Lanqas ma huwa l-kompitu tal-Qorti li toqgħod tislet hi fuq liema dispożizzjoni tal-liġi hija tabilħaqq impernjata l-kawża.

Ferm il-premess, fid-dawl taċ-ċertifikat ta' dekontroll li l-intimat Avukat tal-Istat esebixxa, din il-Qorti ssib illi l-fond mertu ta' din il-kawża huwa milqut bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 mhux b'dawk tal-Kap 69.

In kwantu l-eċċezzjoni rispettivament sollevata mill-intimati li r-rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji ordinarji, huwa evidenti illi għall-perijodu rilevanti u sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 il-liġijiet viġenti ma kienux joffru rimedju ordinarju li seta adegwatatament jindirizza l-ilment. Għalhekk, ċertament illi l-Qorti ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dan stieden lill-Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimat Mizzi illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti, illum hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi bħal ma hija dik ta' llum l-inkwilin għandu jkun parteċipi mhux għaliex finalment sejjer iwieġeb hu għat-talbiet tar-rikorrenti iżda unikament għall-fini tal-ekonomija tal-

ġudizzju u sabiex jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu stante illi r-rimedju li tista' takkorda l-Qorti jista' jolqot id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-inkwilin.

Il-mertu ta' din il-kawża ġie trattat u deċiż mijiet ta' drabi tant illi l-ġurisprudenza relativa hija ormai ben assodata u kristallizzata b'sentenzi sia ta' din il-Qorti kif ukoll dawk tal-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea in materia. Il-Qorti tqis għalhekk illi wasal iż-żmien li sentenzi bħal ma hija dik ta' llum ma jibqgħux ikompli jitwalu inutilment b'ċitazzjonijiet minn ġurisprudenza li llum hija ben nota.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioe: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjeta'; (ii) ll-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjeta' hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalita', tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[2]. M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni ope legis tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjeta' taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, waqt illi l-Qrati llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi sia l-awment fil-kera kif ukoll l-

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; Bosphorus Airways v. Ireland (2005)
[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021
[3] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjeta' f'każ ta' nuqqas ta' mertu, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix leżjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, għandha dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta kif konsistentement segwita minn dawn il-Qrati.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu mis-sena 1980 sas-sena 2022 madanakollu, bl-applikazjoni tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 għall-fini ta' kalkolu ta' kumpens m'għandux jittieħed kont ta' leżjonijiet imġarrba qabel it-30 t'April 1987. Il-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-kumpens sejjer jiġi limitat ulterjorment billi l-Qorti qegħda tqis illi omm ir-rikorrenti mietet fis-sena 1992[5] u kien abbażi tat-testment tal-omm li r-rikorrenti ġiet istitwita bħala eredi universali t'ommha u legatarja tal-fond in kwistjoni. Għad illi ma jirriżultax li saret l-immissjoni fil-pussess, qua werriet ir-rikorrenti ċertament illi daħlet fiż-żarbun tad-decujus u għalhekk dan inissel fiha jedd għal kumpens.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti għal kumpens sejra tiġi kkunsidrata għall-perijodu taż-zmien mis-sena 1989 sal-1 ta' Lulju 2018 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perijodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perijodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera perċepita mis-sid.

---

[4] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[5] Maria Carmela Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1993. Peress illi mill-irċevuti tal-kera in atti jirriżulta li l-kera kienet titħallas kull sena għall-perijodu mid-29 t'Ottubru sat-28 t'Ottubru tas-sena ta' wara, il-Qorti qegħda tqis li l-ewwel pagament tal-kera perċepit mir-rikorrenti kien fis-sena 1993.

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Qieset ukoll il-kera attwalment perċepita li tammonta għas-somma komplessiva ta' €10,854.86[6].

In kwantu il-Likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għaż-żmien mis-sena 1993 sal-1 ta' Lulju 2018, is-somma komplessiva tammonta għal €52,750[7]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €36,925 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €29,540. Mis-somma' €29,540 trid titnaqqas is-somma ta' €10,854.86. Dan iwassal għas-somma ta' €18,685.14 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti qua danni pekunjarji.

Kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti qegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk l-ammont totali ta' €28,685.14 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-provvediment tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Mizzi u dan bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Tilqa' t-tieni talba u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf sitt mija ħamsa u tmenin ewro u erbatax ewro ċenteżmi (€28,685.14) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

---

[6] €465.88 (1993 – 1995 = 2 x €232.94 (Lm100)) + €3,727 (1996 – 2005 = 10 snin x €372.70 (Lm160)) + €6,661.98 (2006 – 2018 = 13-il sena x €512.46) = €10,854.86

[7] €1,100 (1993 sa 1994 = €550 x 2) + €3,750 (1995 sa 1999 = €750 x 5) + €6,000 (2000 sa 2004 = €1,200 x 5) + €9,000 (2005 sa 2009 = €1,800 x 5) + €12,000 (2010 sa 2014 = €2,400 x 5) + €19,000 (2015 sa 2017 = €3,800 x 5) + €1,900 (Jannar 2018 sa Ġunju 2018 = €3,800 ÷ 2) = €52,750

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat b'dana però illi r-rikorrenti għandha tħallas kwart tal-ispejjeż tal-perizja teknika.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur