QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 29 ta' Mejju 2025

Kawza Numru: 2

Rikors Numru:- 411/2023JVC

Joseph Sultana (ID 0801543M), John Sultana (ID 0484145M), Theresa Sultana (ID 0434548M), Maria Victoria mart Carmelo Mallia (ID 0738450M), Venera mart Victor

Demanuele (ID 0738550M) u Antonia mart Salvatore Farrugia (ID 0462355M) u Dr Philip Manduca bhala mandatarju ghan-nom u in rappreżentanza tal-assenti John Noel Sultana, (AUD P/P PB3775561); **Doreen Susen Sultana** (AUD D/L 2629ZF) **Annette Venera Sultana,** (AUD P/P 1188570 u **Alice Marie Shanahan,** (AUD P/P 7531608)

vs

Avukat tal-Istat u Maria Anna Calleja (ID 0100536M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta' 106, Triq Sliema, Gzira liema fond huwa mikri lill-intimata Calleja u liema kirja hija veljanti mis-snin sittin (60) u ghalhekk hija regola mid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta 'Malta.

Illi l-kera originali kienet ta' LM 20 fis-sena izda minhabba d-dispozizzjonijiet prottetivi tal-ligi, ma kienx possibbli li din il-kera tigi awmentata hlief marginalment b'rizultat tal-emendi li sehhew fl-2010 meta l-kera telghet ghal €185 fis-sena ghal tlett snin u baqghet tielgha kull tlett snin skond il-ligi u prezenzjalment il-kera hija ta' €209 fis-sena.

Illi l-kera imhallsa certament ma tirriflettix il-valur lokatizju fis-suq liberu tal-proprjeta' in kwistjoni tenut kont is-suq u kif ukoll id-daqs u pozizzjoni tal-istess proprjeta'.

Illi ghalhekk gew u ghadhom qed jigu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti minhabba l-indhil zbilancjat ghad-detriment tar-rikorrenti u b'hekk gew mittiefsa d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap. 319 tal-ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. tiddikjara li minhabba r-ragunijiet fuq premessi gew u ghadhom qed jigu mittiefsa d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sancit fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar d-Drittijiet fondamentali.
ii. taghti rimedju xieraq u opportun skond kif jidrilha l-kaz u senjatament ukoll taghti rimedju kompensattiv konsistenti f'danni morali u danni materjali sofferti mir-rikorrenti minhabba l-premess.

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

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

1. 'Illi preliminarjament, peress li jidher li uhud mir-rikorrenti jirrisjedu barra minn Malta, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li tali rikorrenti kienu rapprezentati skond il-Ligi, u trid tingieb il-prova ta 'tali mandat u l-legalita' taghha

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li ghandhom l-interess guridiku necessarju biex jippromwovu din il-procedura, bir-rizerva li jigi eccepit il-volenti *non fit iniuria;*

3. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li tassew tezisti kirja milquta bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll ir-rata tal-kera applikabbli tul iz-zmenijiet;

4. Illi, fil-mertu, ma hux minnu li sehhet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, kif allegat minnhom;

5. Illi jsegwi li ma jehtieg li jinghata ebda rimedju lir-rikorrenti, hekk kif mitlub fit-tieni talba;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta tal**-intimata Maria Anna Calleja** li taqra kif isegwi:

1. 'Illi huwa minnu li l-intimata tiddetjeni l-fond *de quo* u cioe' l-apartament 106 Triq Sliema, Gzira bil-kera annwali ta 'mitejn u disa 'ewro (€209);

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qieghda tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti taghmel taghha kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra *nomine*.

4. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talbiet tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-Kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda *se mai*, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta 'propjeta. '

5. Illi l-esponenti qed tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta ' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.

6. Illi fir-rigward ta' l-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess

generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. Illi konsegwentement, l-esponenta ma ghandhiex tigi zgumbrata mill-fond *de quo* u lanqas ma ghandha tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kissret ebda Ligi izda sempliciment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom tghix f'dan il-fond sa mill- 1960.

8. Illi meta r-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni moghtija taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-inkwilini u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienux edotti minnu.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, kuntratti, prokura, ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li permezz tal-verbal tat-12 ta' Marzu 2024 Dr Ruth Ellul ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 106, Triq Sliema, Gzira mis-sena 1987 u kull 5 snin sa' Mejju 2022. Il-Qorti rat li l-intimati m'oggezzjonawx ghat-talba salv ghall-ispejjez u laqghet it-talba u hatret lill-Perit Tekniku Mario Cassar.

Rat li fil-verbal tal-17 t'Ottubru 2024 Dr. Ellul prezentat nota b'dokumenti u li permezz taghha infurmat lill-Qorti li l-intimata Calleja rritornat ic-cwievet tal-propjeta' lir-rikorrenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar t-8 ta' Marzu 2024 u mahluf fis-17 t'Ottubru 2024 a fol. 66 et. seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Ottubru, 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 s-sidien tal-fond bin-numru 106 (gia 29), Triq Sliema, Gzira, liema fond gie akkwistat minn Fedele Sultana permezz ta' kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-11 ta' Novembru 1963 minghand certu Felice Farrugia Roberts.

2. Fedele Sultanam li miet fid-29 ta' Novembru 1981, kellu zewgt itfal ohra qabel iz-zwieg ma' martu Victoria li mietet fl-1 ta' Marzu tas-sena 1983. Fit-testment unika karta taghhom tal-24 ta' Lulju tas-sena 1973 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon (a fol. 15 tal-process) huma hallew lis-superstiti fosthom bhala uzufruttwarju, filwaqt li Fedele Sultana halla lit-tminn uliedu eredi universali u Victoria halliet lis-sitt uliedha eredi universali taghha.

3. Ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti Joseph Sultana, Theresa Sultana, Maria Victoria Mallia, Venera Demanuele u Antonia Farrugia wirtu s-sehem ta' 7/48 kull wiehed mill-fond *de quo*.

4. Angelo Sultana u Carmelo Sultana wirtu s-sehem ta' 1/16 kull wiehed mill-fond *de quo*.

5. Permezz tal-kuntratt datat 23 t'Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard (a fol.18 tal-process), Angelo Sultana ceda u trasferixxa lil Joseph Sultana, John Sultana, Theresa Sultana, Maria Victoria Mallia, Venera Demanuele u Antonia Farrugia id-drittijiet ereditarji tieghu fuq il-wirt ta' missierhom minghajr ebda rizervi inkluz is-sehem mill-fond *de quo*.

6. Carmelo Sultana miet fl-1995 u l-eredi tieghu John Noel Sultana, Alice Marie Shanahan, Annette Venera Sultana u Doreen Susen Sultana bieghu s-sehem ta' 1/16 lil Joseph Sultana permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datat 10 t'Awwissu 2023 (a fol.39 tal-process).

7. Ghalhekk illum, ir-rikorrenti Joseph Sultana ghandu sehem indiviz ta' 7/32 fil-fond 106 (gia 29) Triq Sliema, Gzira, filwaqt li l-hames ahwa l-ohra ghandhom sehem ta' 5/32 kull wiehed.

8. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kienu ikkoncedew il-fond b'kirja lil certu Joseph Calleja, l-antekawza tal-intimata Maria Anna Calleja. Il-kirja kienet bdiet tiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt versu l-kera ta' ghoxrin liri Maltin (Lm20) ekwivalenti ghal €46.59) li kienu jithallsu kull sena bil-quddiem. Il-kera giet awmentata fl-2010 ghall-€185 fis-sena, filwaqt li llum il-gurnata l-kera hi ta' €209 fis-sena.

9. 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 qed jigu mittiefsa d-drittijiet fundamentali taghhom kif sancit fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar d-Drittijiet fondamentali. r-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghti rimedju xieraq u opportun skond kif jidrilha l-kaz u senjatament ukoll taghti rimedju kompensattiv konsistenti f'danni morali u danni materjali sofferti mir-rikorrenti minhabba l-istess.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar

Illi b'digriet tat-12 ta' Marzu 2024 a fol. 11 tal-process, gie nominat il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 106 (gia 29) Triq Sliema, Gzira, mis-sena 1987 u kull 5 snin sa' Mejju 2022.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar pprezenta r-rapport tieghu nhar it-8 ta' April 2024 u mahluf fis-17 ta' Ottubru 2024 a fol. 66 et seq tal-process. Fir-rapport, 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 Mario Cassar innota li r-residenza li tikkonsisti f'terran ghandha bzonn il-manutenzjoni. Il-Perit Tekniku Mario Cassar rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' <u>tlett mija u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€325,000).</u>

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

Sena	**Valur tal-Kirja (Annwali)**
1987	949
1992	1300
1997	1781
2002	2440
2007	3342
2012	4579
2017	6274
2021	8072

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Mario Cassar. Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

Ikkunsidrat ulterjorment:

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: prova tal-mandat:-</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li kellha tingieb prova li l-mandat favur ir-rikorrenti Avv. Philip Manduca u l-legalita' taghha u li stante li din skontu ma gietx provduta, u ghalhekk r-rikorrenti John Sultana, Alice Shanahan, Annette Sultana, Doreen Mcrorey ma humiex rapprezentati kif suppost f'din il-kawza.

Il-Qorti tirrileva li prokura tista' tkun anke wahda moghtija verbalment. F'dan il-kaz ghandna prokura per iskritt. Illi fl-atti a fol. 61 et seq tal-process giet ipprezentata l-prokura li saret quddiem l-Avukat Tony Vella, il-firma ta' liema giet awtentikata mill-Konslu Generali ghall-Malta f'Sydeny, permezz ta' liema hemm prova li r-rikorrenti awtorizzaw lill-Avukat Manduca bil-mandat oppportun.

Il-Qorti tqis li minn ezami tal-provi hija sodisfatta li l-Avukat Manduca pproceda bil-kawza odjerna a nom ta' John Sultana, Alice Shanahan, Annette Sultana, Doreen Mcrorey permezz ta' prokura moghtija lilu a fol.61. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: interess guridiku :-</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi jonqos l-interess guridiku mehtieg biex ir-rikorrenti jippromwovu din il-procedura.

Illi fil-fehma tal-Qorti m'għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar l-interess guridiku tal-atturi f'dawn il-proceduri. Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghall-finijiet ta 'din il-kawza. Fid-dawl tal-premess il-Qorti tqis illi l-interess guridiku tar-rikorrenti gie ampjament pruvat u tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: prova li l-kirja hija milquta mit-thaddim tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta:-</u>

Bhala t-tielet eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu igibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti tinnota li fil-premessi r-rikorrenti bdew billi sostnew li l-fond *de quo* ilu zmien mikri lill-intimata Calleja sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-Kera tal-1995.

L-intimata Calleja (a fol.43 tal-process) provdiet kopja tal-ircevuti tal-kera fil-pussess taghha fuq il-fond in kwistjoni sa mill-1993. Il-Qorti rat ic-certifikat ta' non-dekontroll a fol.61 tal-process. Anke fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Giovanni Sultana et vs L-Avukat Dottor Ivan Gatt et fl-24 ta' Jannar 2014 huwa rikonoxxut illi:

"Dwar il-fond numru 29, Sliema Road Gzira jirrizulta li din hi dar hija zghira hafna mibnija zmien ilu, fi stat hazin ta' manutenzjoni u mikrija lill-terzi bil-kera ta' LM 20 fis-sena."

Ukoll fil-kuntratt (a fol. 40 tal-process) datat 10 ta' Awwissu 2023 fl fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood, permezz ta’ liema l-eredi ta’ Carmel Sultana u cioe’ John Noel Sultana, Alice Marie Shanahan, Annette Venera Sultana, u Doreen Susen Sultana bieghu s-sehem ta’ 1/16 lil Joseph Sultana, il-propjeta’ hija deskritta bhala:

> *“The property at number one hundred and six (106) formerly numbered twenty-nine in Triq Tas-Sliema Gzira, with all its rights and appurtenances, which is subject to a pre nineteen hundred and nintey five (1995) residential tenancy.”*

Ghalhekk il-Qorti m’ghandhiex dubju li tezisti prova sufficjenti li l-kirja tal-fond tul dawn is-snin kollha kienet lill-antekawza tal-intimata Calleja kif ukoll successivament lilha u dan sal-grad tal-prova mistennija li tintahaq u tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f’dan ir-rigward.

<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 datata31 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' ligieit 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' 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 utlitia' 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 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:

---

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

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

'[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the 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.
>
> 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 Mario Cassar 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' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena, ekwivalenti ghal €46.59 li kienu jithallsu kull sena bil-quddiem, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mija u disgha u erbgin ewro (€949). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' tmint elef u tnejn u sebghin ewro (€8,072) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar (€210) ewro. 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 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 kif qalet il-Qorti ta Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

[3] 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).

"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.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi u l-Qorti tqis li huwa ġust li fic-cirkustanzi jigu kalkolati danni favur ir-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak esposti mill-intimati.

Kumpens

Il-Qorti ser tikkunsidra ghall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu mis-sena 1987 billi kif irrizulta l-ilment huwa biss applikabbli fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea sas-sena 2021 sa meta gew introdotti l-emendi l-godda fil-ligi bl-Att XXIVtal-2021.

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-

danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l- istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista ' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta 'lezjoni ta 'dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta ' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta ' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta 'jircievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 cirka = €23,047 u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

---

[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

- 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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Calleja ilha tgawdi l-fond bis-sahha tal-ligi *de quo* ghal diversi snin.

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.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassr

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

jammonta komplessivament ghall-mija u hamest elef mija u tlieta u ghoxrin Euro(€105,123.00). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' tlett elef, erbgha mija u wiehed u tlettin ewro u erbgha u sittin centezmu (€3,431.64) f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' mija u elf sitt mija u wiehed u disghin ewro u sitta u tlettin centezmu (€101,691.36).

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:

€101,691.36 - 30% - 20% = €56,947.16

Ammont ta' kumpens : sitta u hamsin elf disgha mija u sebgha u erbghin ewro u sittax-il centezmu (€56,947.16) Il-Qorti tirrileva li din is-somma hija kalkolata piu' o meno u ghandha tigi kkunsidrata bhala somma deciza minn din il-Qorti *abritrio boni viri* filwaqt li l-kalkoli saru sabiex il-Qorti jkollha gwida aprossimattiva dwar il-kumpens dovut.

Illi 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. 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 kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni

suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata 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 u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kirja vigenti tal-fond numru 106, Triq Sliema Gzira lill-intimata Calleja qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u tikser id-drittijiet fundamentali taghhom protetti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' it-tieni talba u taghti rimedju f'danni morali u danni materjali kif mitlub fis-somma ta' tnejn u sittin elf, disa' mija u sebgha u erbghin Euro u sittax-il centezmu (€62,947.16) u ttiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, inkluz dawk tal-inkwilina.

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' Mejju, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta' Mejju, 2025