**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**

**Kawża Numru: 4**

**Rikors Numru:- 88/2023 JVC**

**Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita taghha ta' Trustee tal-*Ganado Family Trust* u Angela Ganado (KI 814038M);**

**Vs**

**L-Avukat tal-Istat; u**

**Carmela *sive* Lina Wismayer (KI 417529M)**

**IL-QORTI,**

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tieghu r-rikorrenti Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) fil-kapacita' taghha ta ' *Trustee* tal-*Ganado Family Trust* talbet kif isegwi:

'Illi s-socjeta' rikorrent fil-kapacita' taghha ta' *Trustese* tal-*Ganado Family Trust* hija l-proprjetarja odjerna tal-fond residenzjali bin-numru sittax (16) (gja 143), B'Kara Hill, San Giljan (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;

Illi l-Fond originarjament kien jappartjeni lil Theresa *sive* Tessie Ganado nee' Debono li mietet fl-erbatax (14) ta' Jannar 1962;

Illi wara l-mewt taghha l-Fond ghadda ghand is-sitt (6) itfal taghha *per via di successione ossia* lil (i) Lina mizzewga Chetcuti Ganado; (ii) Connie Ganado; (iii) Marie Louise mizzewga Firman; (iv) il-Professur Joseph Ganado; (v) Yvonne mizzewga Bianchi u (vi) Grace mizzewga Grech Orr fi kwoti ugwali ta' sest kull wiehed – *Vide Denunzja hawn annessa u mmarkata bhala Dok "A";*

Illi l-eredi ta' Lina Ganado, *ossia* t-tfal taghha cioe' Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado wirtu sehma

mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 19 ta 'April 2003- ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B";***

Illi l-eredi ta' Connie Ganado, ossia t-tfal ta' ohtha Marie Louise Firman, cioe' Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman wirtu sehma mill-Fond skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat 3 ta' Gunju 2006 ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C";***

Illi a rigward il-professur Joseph Ganado sehmu mill-Fond thalla b'legat a favur Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust "u dan soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti martu Angela Ganado skont kif iddikjarat fl-Att Dikjarazzjoni causa Mortis ulterjuri datat 28 ta' Ottubru 2016 - ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis huwa annessa u mmarkata bhala Dok "D" ;***

*Illi l-eredi ta' Yvonne Bianchi ossia t-tfal taghha Philip, Adrian u Anne Pullicino, ahwa Bianchi wirtu sehma mill-Fond u dana soggett ghall-uzufrutt a favur zewgha Loris Bianchi [li miet fid-29 ta' Jannar 2017] u dana skont kif iddikjarat minnhom fl-Att Dikjarazzjoni Causa Mortis datat tmienja u ghoxrin (28) ta 'Novembru 2016* ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "E";***

Illi permezz ta' att pubbliku datat il-wiehed u ghoxrin (21) ta ' Dicembru 2016 kienu dehru is-segwenti persuni ossia *Anton, Joseph, George, Mary Anne u Theresa ahwa Chetcuti Ganado qua eredi ta 'Lina Chetcuti Ganado; Edward, Madeleine, Christine u Mark ahwa Firman* ***qua eredi ta 'Connie Ganado,*** *Marie Louise Firman; Ganado Trustees and Fiduciaries Limited C7880 bhala Trustee tal" The JMG Trust"* ***qua***

***legatarja tas-sehem mill-Fond li gej mill-eredeita 'tal-Prof J.M Ganado***; *Philip, Adrian, u Anne Pullicino, ahwa Bianchi bhala eredi ta ' Yvonne Bianchi; u Grace Grech Orr* fejn huma *qua* proprjetarji tal-Fond, kienu ghamlu *settlement* tal-istess Fond fi Trust bl-isem ta ' *"Ganado Family Trust"* fejn is-socjeta 'rikorrenti hija t-*Trustee* tal-isemmi Trust – ***Vide Settlement in Trust Deed hawn annessa u mmarkata bhala Dok "F".***

Illi s-sehem ta 'sest indiviz tal-Fond li kien jappartjeni lill-Ganado Trustees and Fiduciaries Limited (C7880) bhal Trustee tal- "*The JMG Trust"* ghadu soggett ghall-uzufrutt a favur ir-rikorrenti Angela Ganado;

Illi l-Fond m'huwiex wiehed dekontrollat u dana hekk jirrizulta mic-certifikat hawn nanness u mmarkat bhala ***Dok "G"***

Illi Fond kien ilu mikri lill-Mario Wismayer (illum mejjet) u wara mewtu lil martu l-Intimata Carmela *sive* Lina Wismayer minn ferm qabel Gunju 1995 bhala r-residenza ordinarja taghhom b'kera annwali li llum gholiet ghal mitejn sebgha u ghoxrin u erba ' centezmi (€227.04c) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

Illi l-*aventi causa* tar-rikorrenti kienu u r-rikorrenti ghada obbligata illi gedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta 'Malta.

Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta 'Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta 'xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri... jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda tat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord"* u l-Artikolu 4 tal-istess

Kap.69 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista 'jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeccedix l-40% ta 'kemm setghet kienet il-kera gusta tal-fond fl-4 ta 'Awissu 1914.

Illi l-awmenti fil-kera li hija intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma baxxi ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-Fond fis-suq u l-potenzjal tieghu u ghalhekk tali disposizzjonijiet ma joholqu l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-Fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk iledu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta 'Malta u ta 'l-Ewwel Artikolu ta 'l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif inkorporata fil-Ligijiet ta 'Malta bis-sahha- tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta 'Malta.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv stante illi hija ma tistax izzid l-kera b'mod ekwu u gust skond l-valur tas-suq ta 'llum stante illi dak li effetivament hija tista 'jircievi huwa dak kif limitat bid-disposizzjonijiet tal-ligijiet su-imsemmija.

Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti qed tipprocedi b'din il-kawza sabiex tikseb r-rimedji kollha li hija intitolat ghalihom.

Illi dan kollu diga 'gie determinat fil-kawzi *Amato Gauci Vs Malta,* deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta 'Settembru 2009, *Lindheim and others Vs Norway d*eciza fit-12

ta 'Gunju 2012, u *Zammit and Attard Cassar vs Malta,* kawza nru 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta" '*fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali talbniedem kif deciz inter alia f 'Beyeler vs Italy '(Rikors nru 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta 'proporzjonalita', kif gie deciz inter alia *f'Almeida Ferreira et vs Portugal* tal-21 ta 'Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jigu lezi bid-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta 'taghhom stante illi l-kirja sfurzatalill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide Hutten- Czapska vs Poland nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101. 28 ta 'Jannar 2014 u R&L,* s.ro, *and Others)* u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi l-valur lokatizju tal-Fond in kwistjoni huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu u d-drittijiet tar-rikorrenti kif protteti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal- Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-Ligijiet fuq imsemmija ghandhom jigi ddikjarati lezivi fil-konfront tar-

rikorrenti, kif, *del resto*, diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u kwalunkwe rimedju iehor opportun kawza **tal-lezjoni** li qed jsofru u ilhom jsofru ghal ghexieren ta 'snin mill- ante-kawza taghha minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

**GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:**

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi li, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti tal-Att X tal-2009, qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk ukoll ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi;**

2. **Konsegwentament Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-**

**rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante illi l-lokazzjoni sfurzata u fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;**

**3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.**

**4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv.**

**Bl-ispejjez kontra l-Intimati jew min minnhom. '**

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jgibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proceduri hi verament imharsa mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu

37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taht dan id-dritt fundamentali;

5. Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju li jzomm bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;

6. Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistghux jippretendu kumpens ghaz-zmien li huma ma kienux sidien tal-fond koncernat;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur ma jistax jissustixxi wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 ;

Bl-ispejjez. '

Rat ir-risposta ta' Carmela sive Lina Wismayer li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi michuda bl-ispejjez stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jilledux id-dritt tar-rikorrenti kif mitlub fl-ewwel u it-tieni talbiet tieghu;

Illi fi kwalunkwe kaz l-esponenti ma tistax tigi kkundannata taht kwalunkwe talba tar-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, ix-xhieda, kuntratti, ktieb tal-kera, ic-certifikat ta' non-dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li permezz tal-verbal tal-20 ta' Gunju 2023 Dr. Adrian Camilleri ghar-rikorrenti talab il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 16, gia' 143, Birkirkara Hill, San Giljan mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-21 ta' Frar 2023. Il-Qorti rat li l-intimati rrimettew ruhom salv ghall-ispejjez u laqghet it-talba u hatret lill-Perit Tekniku Joseph Grech.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech gie prezentat fl-atti nhar is-16 ta' Novembru 2023 u mahluf fl-4 ta' Jannar 2024 a fol. 78 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 tipremetti illi hija l-propjetarja tal--fond bin-numru 16, gia' 143, Birkirkara Hill, San Giljan.

2. Originarjament il-propjeta′ kienet tappartjeni lil Theresa sive Tessie Ganado nee′ Debono li mietet fl-erbatax (14) ta' Jannar 1962. Per via di successjoni il-fond ghaddha ghand is-6 uliedha ossia (i) Lina mizzewga Chetcuti Ganado, (ii) Connie Ganado; (iii) Marie Louise mizzewga Firman, (iv) Joseph Ganado, (v) Yvonne mizzewga Bianchi u (vi) Grace mizzewga Grech Orr.

3. Lina Chetcuti Ganado mietet nhar it-12 t′April tas-sena 2002 u skont it-testment taghha fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino fit-28 t′Awwissu tas-sena 1979 innominat bhala eredi lill-uliedha (i) Anton, (ii) Joseph, (iii) George (iv) Mary Anne u (v) Theresa ahwa Chetcuti Ganado.

4. Connie Ganado mietet xebba nhar l- 4 ta′ Dicembru tas-sena 2005. Permezz tat-testment fl-Atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel tal-24 ta′ Frar tas-sena 1998 innominat bhala eredi lill-ulied ohtha Marie Louise Firman, u cioe′ lil (i) Edward, (ii) Madeline, (iii) Christine, u (iv) Mark ahwa Firman.

5. Sehem Joseph Ganado thalla bhala legat a favur ta′ Ganado Trustees and Fiduciary Limited C7880 bhala Trustee tal- "The JMG Trust" soggett ghall-uzufrutt a favur tar-rikorrenti martu Angela Ganado u dan skont it-testment fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tas-26 ta′ Lulju tas-sena 2016.

6. Yvonne Bianchi mietet fil-31 ta′ Gunju tas-sena 2016. Permezz tat-testment fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 26 ta′ Novembru 1999, hija, innominat bhala eredi lill-uliedha (i) Philip, (ii) Adrian u (iii) Anne mizzewga Pullicino, lkoll ahwa Bianchi u dan soggett ghall-uzufrutt favur zewghha Loris li miet fid-29 ta' Jannar tas-sena 2017.

7. Illi permezz tal-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, datat 21 ta' Dicembru tas-sena 2016, l-eredi kollha tal-fond ghamlu settlement tal-istess fond fi trust bl-isem ta' Ganado Family Trust fejn is-socjeta' rikorrenti hija t-Trustee tal-imsemmi trust. Is-sehem ta' sest indiviz tal-fond li kien jappartjeni lill-Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd (C7880) bhala Trustee tal- "The JMG Trust" ghadu soggett ghall-uzufrutt a favur r-rikorrenti Angela Ganado.

8. Ir-rikorrenti jissottomettu illi l-fond kien gie mikri lill-Mario Wismayer, u wara mewtu lill-intimata martu Carmela sive Lina Wismayer bhala r-residenza ordinarja taghhom sa mill-1981, versu l-kera annwali pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem li skont il-ktieb tal-kera prezentat a fol 130 tal-process kienet ghall-perjodu bejn l-1981 u 1982 tammonta ghall-sittax-il Lira Maltin (Lm 16), u fl-2021 awmentat ghall-mitejn u disa' ewro u erbgha u sebghin centezmu (€ 209.74) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

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 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Wismayer waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min 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 min minnhom jigu kkundannati ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

**Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech**

Illi b'digriet tat-20 ta' Gunju 2023 a fol. 74 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il- l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 16, gia' 143, Birkirkara Hill, San Giljan mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-21 ta' Frar 2023.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech pprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar is-16 ta' Novembru 2023 u gie mahluf fl-4 ta' Jannar 2024 a fol. 78 et. seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-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 l-fond huwa wiehed mizmum tajjeb u fi stat strutturalment san. Il-Perit Tekniku rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' tminn mija u hamsa u sebghin elf ewro (€875,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-periodi mis-sena 1987 sas-sena 2023 kif isegwi:

| Sena | Valur tal-Kirja (Annwali) |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 1987 | €2,625 |
| 1992 | €4,375 |
| 1997 | €7,500 |
| 2002 | €9,375 |
| 2007 | €15,813 |
| 2012 | €18,850 |
| 2017 | €27,125 |
| 2022 | €31,875 |
| 2023 (Q1) | €32,813 |

Mill-process jirrizulta li l-Avukat tal-Istat ressaq talba sabiex jeskuti lill-Perit Joseph Grech fil-verbal tal-22 ta' Frar 2024. Il-Perit Tekniku xehed fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024 fejn spjega li sabiex jasal ghall-valur tas-suq u sussegwentement ghall-valur lokatizzju issir valutazzjoni b'komparazzjoni ma' propjetarjiet ohra fil-vicin jew tal-istess kwalita' u tittiehed ukoll varjazzjoni skont il-kaz. Jikkonferma ukoll li l-valur fis-suq tal-propjeta' huwa ta' €875,000, u li minnu tkun giet ikkalkulata l-*yield* li tiehu in konsiderazzjoni diversi fatturi bhal lokalita', qisien, tip tal-propjeta' etc., bbazati fuq studji li jkollhom a dispozizzjoni, u tinhadem il-valur kirja fis-sena. Mistoqsi jekk jiehux in konsiderazzjoni il-potenzjal tal-fond ghall-izvilupp skont il-policies tal- Awtorita' tal-Ippjanar jirrispondi fin-negattiv. Jispjega ukoll li l-fond mertu tal-kawza huwa daqxejn partikolari minhabba l-lokalita' fejn jinsab u t-tip ta' propjeta' cioe' li hija terraced house jew town house bi gnien maghha mitejn metru l-boghod mill-bahar. Jelabora li huwa ra propjetajiet simili li jkunu qed jinkrew fil-vicin b'kirja ta' €32,000 fis-sena u huma pjuttost

izghar jew b'partikolaritajiet differenti minn dak tal-fond in kwistjoni. Mistoqsi sabiex jesebixxi ritratti tal-intern jghid li l-inkwilini kienu talbuh sabiex ma jiehux ritratti gewwa. Jispjega li l-finituri huma tajbin, l-istil tal-aperturi huwa tal-epoka taz-zmien cioe' bl-injam u l-hitan b'karattru tradizzjonali. Mistoqsi dwar l-element ta' soggettivita' fil-valutazzjoni jghid li fl-opinjoni tieghu jista jkun hemm avarija ta' madwar 10% minn perit ghall-iehor. Mistoqsi ulterjorment jekk hu ikunx ha in konsiderazzjoni l-valur ta' 5% tal-agent jirrispondi fin-negattiv u jispjega li din ma tapplikax li fic-cirkustanza ta' din il-valutazzjoni.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

**<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat : prova tat-titolu</u>**

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni, r-rikorrenti iridu iggibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Il-Qorti rat illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjoni tieghu iddikjara li ma hux se jinsisti iktar fuq l-eccezzjoni tal-prova tat-titolu. Ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

**<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat : prova tal-kirja</u>**

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni, r-rikorrenti iridu iggibu prova li l-kirja in kwistjoni hija verament imharsa mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimata Wismayer prezentat kopja tal-estratti tal-ircevuti tal-ktieb tal-kera fil-pussess taghha, perjodi tal-1981 sa' nofs l-2024 (a

fol 130 tal-process). Fl-affidavit tieghu a fol. 91 tal-process Patrick Spiteri bhala wiehed mid-Diretturi tar-rikorrenti Ganado Trustees and Fiduciaries Ltd bhala trustee tal-Ganado Family Trust ukoll jikkonferma li l-fond kien inghata b'kirja lill-intimata Wismayer u precedentement lill-zewgha.

Ghalhekk il-Qorti m'ghandhiex dubju li tezisti prova sufficjenti li l-kirja tal-fond tul dawn is-snin kollha kienet lill-intimata Wismayer, u dan sal-grad tal-prova mistennija li tintahaq u tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward.

**<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: l-applikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>**

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

> '(1)Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq,
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull

kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex jitlob ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lillQorti tal-Appell f'Malta.:

[...]'

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

(9) Ebda ħaga fl-artikolu 37 ta din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien għal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f dan is-subartikolu) u li ma –

(a) izzidx max-xorta ta proprjetà li jista jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jigu miksuba;

(b) izzidx mal-finijiet li għalihom jew cirkostanzi li fihom dik il- proprjetà jista jittieħed pussess tagħha jew tigi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il- Kostituzzjoni. .

Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat fid-19 ta' Gunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirrizulta ghalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruhha din il-Qorti kif diversement presjeduta f diversi istanzi.[1] Barra minn hekk, hekk kif diġaġ 'ie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b liġijiet li dahlu fis-sehh wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[2]

Din il-Qorti ghalhekk taqbel li l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli ghall-kaz odjern;

Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra ghalhekk **tilqa**' l-eccezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, u konsegwentement tichad it-talbiet rikorrenti in kwantu jaghmlu referenza ghal lezjoni ta' dritt fundamentali kif sancit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

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

[1] Vide, fost l-oħrajn, **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et,** Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta Diċembru 2021 (in ġudikat); **81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et**, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta Diċembru 2021 (in ġudikat); **Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et**, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t Ottubru 2021 (in ġudikat); **Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et**, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta Novembru 2021 (in ġudikat)

[2] Rik Nru 75/2019, **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali** li bi provvediment tal-11 ta Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta Novembru 2020.

> ‘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′ 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 ’(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.[3] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

[3] 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.[4]"

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

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

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

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta 'terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta 'ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta 'persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii

[4] 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 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 skont dak dikjarat mir-rikorrent il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta′ sittax-il lira Maltin (Lm16) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe′ dak ta′ elfejn sitt mija u hamsa u ghoxrin ewro (€2,625). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta′ sebgha u ghoxrin elf mija u hamsa u ghoxrin ewro (€27,125) filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta′ mitejn u disa′ ewro u erbgha u sebghin centezmu (€ 209.74) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. 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.[5] 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

---

[5] 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).

fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi 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):

> *"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 oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti minnu ai termini tal-ligi u l-Qorti tqis li huwa gust li fic-cirkustanzi jigu kalkolati danni favur ir-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak esposti mill-intimati.

**<u>Kumpens:</u>**

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 XXIV tal-2021. Stante li t-Trust rikorrenti dejjem irraprezentat is-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni li dejjem ottjenew il-proprjeta' tramite wirte, il-Qorti ma tqisx li ghandha tiehu biss konjizzjoni taz-zmien meta l-istess Trust saret sid shih tal-istess w'ghalhekk il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eccezzjoni mqajjma mill-Avukat tal-Istat.

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[6]
- 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[7], 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

---

[6] 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

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

> 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 Wismayer 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.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mill-1987. Il-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghall-erbgha mija u tnax-il elf mija u tmienja u tmenin ewro u tlieta u sittin centezmu (€412,188.63). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' elfejn disa' mija u disa' ewro u sebgha centezmi (€2,909.07.) f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' erba' mija u disat elf, mitejn disa' u sebghin ewro u sitta u hamsin centezmu (€409,279.56).

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:

€409,279.56 - 30% - 20% = €229,196.55

**<u>Ammont ta' kumpens : mitejn u disa' u ghoxrin elf, mija u sitta u disghin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€229,196.55)</u>** 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' ghoxrin elf ewro (20,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**Decizjoni:**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta′ u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa′ t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tal-improponibbilitá tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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

3. Tilqa′ limitatament 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′ rilokazzjoni lill-intimata waqt li gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) izda tichad it-talba safejn hija maghmula abbazi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan ghar-ragunijiet fuq esposti;

4. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta′ Malta talli ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq hieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta′

mitejn u disa' u erbghin elf, mija u sitta u disghin Euro u hamsa u hamsin centezmu (€249,196.55);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**29 ta' Mejju, 2025**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**29 ta' Mejju, 2025**