Qorti Civili - Prim'Awla
Sede Kostituzzjonali

Imhallef

Onor. Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Illum il-Gimgha, 20 ta' Gunju 2025

Rikors Numru:- 3/2023 JVC

Joseph Debrincat detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 22868(G)

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Joseph Debrincat li jaqra kif isegwi:

'1. Din hija azzjoni *ai termini* tal-Artikolu 4 tal-Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi l-esponenti huwa propjetarju ta' diversi fondi kif ser jingħad u cioè l-fond bin-numru tnejn u tmenin (82), Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun, Malta, il-fond bin-numru mija u għoxrin (120), Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun, Malta u l-fond bin-numru mija u tnejn u għoxrin (122), Triq il-Lunzjata, Santa

Venera ġja Hamrun, Malta, liema fondi kienu lkoll mikrijin lil terzi kif ser jingħad.

A. Il-fond fin-numru 82, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun.

3.Illi permezz tat-testment *unica charta* tal-5 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri, Antonio u Giuseppa Camenzuli ħallew b'titolu ta' legat lil binthom, Maria mart Emanuel Debrincat il-mezzanin bin-numru 82, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun.

4.Illi mid-dikjarazzjoni causa *mortis* ta' Mary sive Maria Debrincat, mart Emanuel Debrincat, bint Antonio u Giuseppa Camenzuli, li saret mill-istess Emanuel Debrincat u ibnu l-esponenti Joseph Debrincat fl-4 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-nutar Dr. Anna Theuma, jirriżulta li d-decuius mietet intestata u li għalhekk wirtuha *ex lege* kwantu għal nofs (1⁄2) indiviz tal-assi tagħha l-konjuġi superstiti Emanuel Debrincat u r-rimanenti nofs (1/2) indiviż ieħor l-iben uniku tagħha, ir-rikorrenti Joseph Debrincat. Jirriżulta wkoll li l-assi ereditarji tagħha jinkludu l-mezzanin imsemmi bl-arja kollha tiegħu.

5.Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Emanuel Debrincat tas-7 ta' Mejju 2020 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani li saret minn ibnu r-rikorrenti Joseph Debrincat jirriżulta li d-decuius Emanuel Debrincat miet fid-9 t'April 2020 u miet intestat u li għalhekk wirtu l-iben uniku tiegħu, l-istess Joseph Debrincat. Jirriżulta wkoll li l-assi ereditarji tiegħu jinkludu nofs indiviż tal-mezzanin suċitat bl-arja kollha tiegħu.

6. Illi dan il-fond għamel snin twal mikri lil Anthony u Rita konjuġi Farrugia, u din il-kirja bdiet ferm qabel l-1987. U meta dan il-fond daħal fil-patrimonju tar-rikorrenti, dan kien diġa mikri lill-konjuġi Farrugia versu l-kera annwa ta' €209.68.

7.Illi fis-17 ta' Frar tal-2022, ir-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn, fost affarijiet oħra talab li jsir t-test tal-meżżi tal-konjugi Farrugia biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħhom, huma għandhomx id-dħul u kapital iktar jew inqas mill-

parametri stabbiliti mill-liġi, f'każ illi d-dħul u l-kapital tagħhom huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tagħhom u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv u f'każ li l-konjugi Farrugia m'għandhomx dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera nkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.

8. Illi permezz ta' sentenza tas-27 ta' Settembru 2023, dak l-Onorabbli Bord laqa' in parte t-talbiet tal-esponenti u ordna li l-inkwilini Anthony u Rita konjuġi Farrugia jibdew iħallsu lir-rikorrent ammont ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena bħala kera għal dan il-fond fl-ammont ta' tlett mija u sitta u sittin Ewro sitta u sittin centezmu (€366.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.

B. Il-fond fin-numru 120, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun.

9. Illi l-esponenti wiret dan il-fond mingħand Paul Debrincat u martu Giswarda sive Geswalda Debrincat li nnominawh bħala eredi universali tagħhom permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani tas-6 ta' Marzu 2013.

10. Illi s-superstiti fost il-konjuġi Debrincat, l-imsemmija Geswalda Debrincat mietet fl-4 ta' Frar tal-2020.

11. Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Giswarda sive Geswalda Debrincat, armla ta' Paul Debrincat, bint il-mejtin Antonio Camenzuli u Ġiuseppa nee Vella, li saret mir-rikorrenti Joseph Debrincat fit-12 ta' Mejju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani jirriżulta li fil-mument ta' mewtha, id-de cuius kienet propjetarja, fost affarijiet oħra, tal-fond de quo.

12. Illi dan il-fond ilu snin twal mikri lil ċerta Josephine Briffa, u din il-kirja bdiet ferm qabel l-1987. U meta dan il-fond sar tar-rikorrenti, dan kien diġa mikri lill-imsemmija Josephine Briffa versu l-kera annwa ta' €203.14.

13. Illi wara tibdil fil-Kap. 69 fl-2021, fis-17 ta' Frar tal-2022, ir-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn, fost affarijiet oħra, talab li jsir t-test tal-meżżi tal-inkwilina Josephine Briffa biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħha, l-imsemmija Josephine Briffa għandhiex dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi u f'każ illi d-dħul u l-kapital tal-inkwilina huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn żmien għall-iżgumbrament tal-istess inkwilina u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv u f'każ li l-inkwilina m'għandhiex dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera nkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.

14. Illi permezz ta' sentenza tad-9 t'Ottubru 2023, l-Onorabbli Bord tal-Kera fost affarijiet oħra laqa' t-talba għall-awment tal-kera u ordna illi l-kera tal-fond de quo għandha tammonta għal 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement, awmenta l-kera pagabbli mill-imsemmija Josephine Briffa għall-ammont ta' elf, tmien mija u għoxrin ewro (€1,820) fis-sena u ordna lill-istess Josephine Briffa tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, t'April, ta' Lulju u ta' Ottubru ta' kull sena.

C. Il-fond fin-numru 122, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun.

15. Illi l-esponenti wiret dan il-fond mingħand Paul Debrincat u martu Giswarda sive Geswalda Debrincati li innominawh bħala eredi universali tagħhom permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani tas-6 ta' Marzu 2013.

16. Illi l-konjuġi superstiti, l-imsemmija Geswalda Debrincat mietet fl-4 ta' Frar 2020.

17. Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Giswarda sive Geswalda Debrincat li saret mir-rikorrenti Joseph Debrincat fit-12

ta' Mejju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani jirriżulta li d-*decuius* mietet testata u s-suċċessjoni tagħha hija regolata bit-testment *unica charta* suċitat. Irriżulta ukoll li fil-mument ta' mewtha, l-imsemmija Giswarda sive Geswalda Debrincat kienet tipposjedi, fost affarijiet oħra, il-fond numru 122, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Ħamrun.

18. Illi dan il-fond għamel snin twal mikri lil Salvu u Gaetana konjuġi Ĉilia u din il-kirja bdiet ferm qabel l-1987. U meta dan il-fond sar tar-rikorrenti, dan kien diġa mikri lil konjugi Cilia versu l-kera annwa ta' €209.68.

19. Illi fis-17 ta' Frar tal-2022, ir-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola I-Kera fejn, fost affarijiet oħra talab li jsir t-test tal-meżżi tal-konjuġi Cilia biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħhom, huma għandhomx id-dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi, f'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimati huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimati u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv u f'każ li l-intimati m'għandhomx dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera nkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.

20. Illi permezz ta' sentenza tad-9 ta' Ottubru 2023, dak l-Onorabbli Bord tal-Kera laqa' t-talba għall-awment tal-kera u ordna illi l-kera tal-fond 122, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement, awmenta l-kera pagabbli mill-konjugi Salvu u Gaetana Ċilia għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fi-sena b'effett mid-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, cioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

D. Dwar il-lanjanza tal-esponenti.

21. Illi sad-data ta' l-imsemmija sentenzi fir-rigward tal-fondi fin-numru 82, 120 u 122, triq il-Lunzjata, Santa Venera, kemm l-

esponenti u kif ukoll l-awturi tiegħu kienu maqbuda f'relazzjoni lokatizja li minnha ma setgħux joħorġu, jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u kellhom ikomplu jġeddu l-kera fl-iskadenza ta' kull terminu ta' kera. Dana minħabba id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. U kien ilhom hekk maqbudin sa minn meta bdiet il-kirja de quo.

22. Illi minħabba dawn l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi ukoll, l-esponenti (u l-awturi tiegħu) lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għal waħda iktar xierqa, skond is-suq, mingħajr il-permess ta' dan l-istess Bord u f'ċirkostanzi bejn definiti li ma kienux facli li tirragungihom. Eventwalment, wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rapport lokatizzju ta' bejn l-esponenti u l-varji inkwilini beda jiġi regulat ukoll bl-artiklu 1531ċ tal-Kap. 16 imma ż-żieda fil-kera pprovduta minn dan l-artiklu kienet waħda minima.

23. Illi matul id-durata sħiħa ta' din ir-relazzjoni lokatizja, sad-data tas-sentenzi fir-rigward ta' kull waħda mill-fondi msemmija fis-sena kurrenti, ir-rikorrenti (kif ukoll l-awturi tiegħu) kellhom idejhom marbutin bil-limitazzjonijiet imposti bil-Kapitlu 69 dwar x'setgħu jistennew, jitolbu u jaċċettaw bħala kera għall-fond imsemmi propjetà tiegħu (u tal-awturi tiegħu). U l-esponenti jikkontendi illi kieku mhux għal Kap 69 (u eventwalment għall-artiklu 1531Ċ tal-Kap. 16), kemm hu (kif ukoll l-awturi tiegħu) seta' faċilment jiġbor kera ferm ogħla minn dik li fil-fatt ġabar. Kien ikun ukoll possibbli għalih li jirriprendi l-pussess tal-fond *de quo* u jikrieh b'mod aktar vantaġjuż.

24. Illi iżda bl-operat tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artiklu 1531Ċ tal-Kap. 16, l-esponenti (u l-awturi tiegħu) ma setgħux jagħmlu hekk u b'riżultat ta' dan kollu, l-esponenti u l-awturi tiegħu ġew imċaħħda mid-dritt ta' tgawdija paċifika tal-propjetà tagħhom, liema propjetà effettivament kienet maqbuda fil-pussess ta' ħaddieħor għal żmien indefinit, bi ħlas ta' kera ferm u ferm iktar baxx minn dak xieraq, u b'mod illi kif ser jintwera f'din il-proċedura, certament ma jirrispettax ir-rekwiżit ta' proporzionalità u ta' bilanċ ġust bejn l-interessi tal-esponenti (u l-awturi tiegħu) u dak ġenerali. Illi dana huwa bi ksur tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. llli dwar dan, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem esprimiet ruħha bosta drabi. Ara per eżempju ***Fleri Soler and Camilleri v. Malta*** tas-26 ta' Frar 2006, ***Ghigo v. Malta*** tas-26 ta' Settembru 2006, ***Edwards v. Malta*** tal-24 ta' Ottubru 2006, ***Amato Gauci vs Malta*** (15 ta' Settembru 2009 finali 15 ta' Dicembru 2009), ***Saliba v Malta*** tat-22 ta' Frar 2012 u ***Anthony Aquilina v Malta*** tal-11 ta' Diċembru 2014.

26. Illi iktar riċentement, dan l-insenjament tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem f'dan ir-rigward beda jiġi adottat ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tagħna. Ara per eżempju is-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et*** tal-11 ta' Mejju 2017, ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali*** tal-4 ta' Lulju 2018 u ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali et*** tas-16 ta' Diċembru 2019.

27. Illi anke il-Qorti Kostituzzjonali adottat din il-linja ta' ħsieb. Ara per eżempju is-sentenza fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et*** tal-24 ta' Ġunju 2016.

28. Illi minkejja li l-emendi permezz tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati. (Att XXIV.2021.12) għenu biex itaffu l-preġudizzju subit mir-rikorrenti fil-preżent u fil-ġejjieni, dawn l-emendi ma ghandhom ebda effett retroattiv sabiex jirrimedjaw il-leżjoni li sofra r-rikorrenti u l-awturi tiegħu fiż-żmien ta' qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi.

29. Illi minħabba f'hekk, l-esponenti ma għandu ebda triq oħra ħlief li jintavola dawn il-proċeduri u dana sabiex jottjeni rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu permezz ta' kumpens xieraq li jirrifletti il-preġudizzju ekonomiku u morali illi kemm hu u kif ukoll l-awturi tiegħu sofrew mill-bidu tar-relazzjoni lokatizja sas-sentenzi relattivi tal-Bord li Jirregola l-Kera li ngħataw fis-27 ta' Settembru 2023 u fid-9 t'Ottubru 2023.

30. Illi l-Avukat tal-Istat huwa a tenur tal-artiklu 91A(3) tal-Kostituzzjoni, tenut li "jaġixxi fl-interess pubbliku u għandu tissalvagwardja l-legalità tal-azzjoni tal-Istat." Għaldaqstant, huwa għandu jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

E. Ir-rimedju mitlub.

Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, l-esponenti jitlob bil-qima li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i) tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu qabel l-emendi permezz tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV.2021.12), abbinat mal-Artikolu 1531ċ tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta'Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta);

ii) tillikwida kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mit-30 ta' April 1987 ai termini tal-artiklu 7 tal-Att XIV tal-1987 sad-data tas-sentenzi msemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Settembru 2023 u tad-9 t'Ottubru 2023, liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat ;

iii) tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.'.

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

1. Ir-rikorrent irid iġib prova illi huwa tassew sid tal-fondi **82, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Ħamrun, 120 Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun** u **122, Triq il-Lunzjata, Santa Venera ġja Hamrun**;

2. Ir-rikorrenti iridu jġibu prova illi l-fondi surreferiti huma tassew soġġetti għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi l-l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.'.

Rat l-affidavits, xhieda, ricevuti tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Frar, 2024 Dr. Joseph Ellis ghar-rikorrenti talab l-allegazzjoni tal-atti tal-Bord li Jirregola l-Kera rikors numru 149/2022LC fl-ismijiet Joseph Debrincat vs Salvu Cilia et deciza fid-29 ta' Ottubru, 2023, rikors numru 151/2022JG fl-ismijiet Joseph Debrincat vs Anthony Farrugia et deciza nhar is-27 ta' Settembru, 2023 u rikors numru 152/2022LC fl-ismijiet Joseph Debrincat vs Josephine Briffa et deciza nhar id-9 ta' Ottubru, 2023, rat li Dr Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax u rat li l-Qorti laqghet it-talba;

Rat l-atti allegati mal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Frar, 2024 Dr. Joseph Ellis talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fondi 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun, 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera, Hamrun u 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun mis-sens 1987 u kull hames snin sa Ottubru, 2023, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar l-14 ta' Mejju, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Novembru, 2024 a fol. 35 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Marzu, 2025 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 tal-partijiet esebita fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti Joseph Debrincat fil-premessi jaghti spjegazzjoni fid-dettal kif huwa sar proprjetarju tal-fondi in kwistjoni. Il-Qorti a skans ta' ripetizzjoni taghmel referenza ghalihom u ghad-dokumenti li gew esebiti bhala prova tat-titolu fil-processi allegati mal-kawza odjerna.

2. Illi l-fondi in kwistjoni kienu nghataw mill-antekawza fit-titolu tar-rikorrenti Joseph Debrincat b'titolu ta' kera - l-fond bin-numru 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun lil wiehed certu Anthony Farrugia, l-fond bin-numru 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera, gja Hamrun lil antekawza ta' certa Josephine Briffa u l-fond bin-numru 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun lil antekawza ta' certa Gaetana Cilia. Dawn l-individwi kollha ghadhom sallum igawdu b'titolu ta' kera l-fondi in kwistjoni u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti Joseph Debrincat ipproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi ddikjarat li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kienu qabel l-emendi permezz tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV.2021.12), abbinat mal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta). Talab ukoll li jigi likwidat kumpens xieraq ghall-ksur tal-jeddijiet tieghu mit-30 t'April 1987 ai termini tal-Artiklu 7 tal-Att XIV tal-1987 sad-data tas-sentenzi msemmija tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Settembru 2023 u tad-9 t'Ottubru 2023, liema kumpens ghandu

jithallas mill-Avukat tal-Istat. Finalment talab li jigi ordnat il-hlas tal-kumpens hekk likwidat.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 16 ta' Frar, 2024 a fol. 17 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fondi 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun, 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun u 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun mis-sens 1987 u kull hames snin sa Ottubru, 2023.
Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar l-14 ta' Mejju, 2024 u halef l-istess nhar it-12 ta' Novembru, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 35 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku Grech wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjetajiet u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fondi u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech spjega li huwa bbaza l-valur tal-proprjeta' ghas-snin precedenti fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study Overview 2022' mahrug mill-istess entita', rapport iehor 'Property Market Study March 2022' u 'The Malta Property Landscape April 2023' mahrugin minn Grant Thorton u The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech jghid illi l-valur lokatizzju gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata' applikata kienet dik kif indikata fit-Tabella bhala 'Yield'. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017, 2022 u 2023.

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fondi ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2023 kif isegwi:

<u>Fond bin-numru 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera:</u>

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€20,000	2.00%	€400
1992	€30,000	2.00%	€600
1997	€56,000	2.50%	€1,400
2002	€75,000	2.50%	€1,875
2007	€115,000	3.00%	€3,450
2012	€115,000	3.00%	€3,450
2017	€175,000	3.25%	€5,688
2022	€205,000	3.25%	€6,663
2023 (Q4)	€230,000	3.25%	€7,475

<u>Fond bin-numru 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera:</u>

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€12,000	2.00%	€240
1992	€20,000	2.00%	€400
1997	€35,000	2.25%	€788
2002	€50,000	2.25%	€1,125
2007	€75,000	2.75%	€2,063
2012	€75,000	2.75%	€2,063
2017	€110,000	3.00%	€3,300
2022	€130,000	3.00%	€3,900
2023 (Q4)	€145,000	3.00%	€4,350

<u>Fond bin-numru 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera:</u>

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€20,000	2.00%	€400
1992	€30,000	2.00%	€600
1997	€56,000	2.50%	€1,400
2002	€75,000	2.50%	€1,875
2007	€115,000	3.00%	€3,450
2012	€115,000	3.00%	€3,450
2017	€175,000	3.25%	€5,688
2022	€205,000	3.25%	€6,663
2023	€230,000	3.25%	€7,475

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandu jgib prova li huwa tassew sid tal-fondi in kwistjoni. Imbaghad fit-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti jrid igib ukoll prova li l-fondi in kwistjoni huma tassew soggetti ghall-kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova tat-titolu:

Illi jibda billi jinghad dwar il-prova tat-titolu, li kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali

bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Joseph Debrincat ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta sar sid tal-fondi in kwistjoni. Il-Qorti rat ukoll il-provi fosthom id-diversi dokumenti li gew esebiti fl-atti allegati mal-kawza odjerna. Ghalhekk m'hemmx dubju li l-fondi in kwistjoni huma proprjeta' tar-rikorrenti filwaqt li l-Qorti tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

<u>Prova li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma applikabbli ghall-kaz odjern:</u>

Illi r-rikorrenti Joseph Debrincat ressaq prova konsistenti fid-deposizzjoni bl-uzu tal-affidavit tal-inkwilini fil-fondi mertu tal-kawza odjerna fejn ilkoll ikkonfermaw li ilhom jirrisjedu fil-fondi in kwistjoni ferm qabel is-sena 1995.

L-inkwilin Anthony Farrugia li jirrisjedi fil-fond bin-numru 82 fi Triq il-Lunzjata, Hamrun gja Santa Venera xehed li huwa ilu jirrisjedi fil-fond mill-1975 (ara affidavit a fol. 54 tal-process). L-inkwilina Josephine Briffa li tirrisjedi fil-fond bin-numru 120 fi Triq il-Lunzjata, Hamrun gja Santa Venera xehdet li fil-fond kienu jghixu l-genituri taghha, hija twieldet fil-fond fl-1953 u baqghet tghix maghhom billi hija xebba (ara affidavit a fol. 55 tal-process). Rat li l-inkwilina Gaetana Cilia li tirrisjedi fil-fond bin-numru 122 fi Triq il-Lunzjata, Hamrun gja Santa Venera tghid li l-fond kien mikri lill-genituri taghha u hija twieldet hemm fis-sena 1959. Tghid li hija zzewget u baqghet tghix hemm bil-familja wara l-mewt tal-genituri taghha (ara affidavit a fol.

57 tal-process). Il-Qorti rat ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li mhuwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

In vista ta' dan il-Qorti tinsab sodisfatta bl-ezistenza tal-kirja u li din giet koncessa ferm qabel l-1995 u ghalhekk huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant hija ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghall-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. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.'.

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

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Fl-atti gie esebit kopja tal-ktieb tal-kera,

flimkien ma' affidavit tal-inkwilini tal-fondi minn fejn irrizulta li fir-rigward tal-fond 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun originarjament il-kera kienet fl-ammont ta' wiehed u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€51.25) fis-sena, fir-rigward il-fond 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun originarjament il-kera kienet fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin Ewro u erbghin centezmu (€22.40) fis-sena u l-fond 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun originarjament il-kera kienet fl-ammont ta' sitta u erbghin Ewro u sittin centezmu (€46.60) fis-sena. Minn harsa lejn dawn il-figuri u meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti Joseph Debrincat u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. 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. 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 indhil 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 Joseph Debrincat certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni

pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

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 deciza 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' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - \- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
>   u nofs dak l-ammont hu €11,523

- - 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970
- Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta, irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza 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' ċirka €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 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Anthony Farrugia kien ilu jgawdi l-fond bin-numru 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun hamsin (50) sena precizament mis-sena 1975, l-inkwilina Josephine Briffa flimkien mal-genituri taghha kienet ilha tgawdi l-fond bin-numru 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun il-fuq minn tlieta u sebghin (73) sena zgur mis-sena 1953. Filwaqt li l-inkwilina Gaetana Cilia u qabel mal-genituri taghha kienet ilha tgawdi l-fond bin-numru 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun il-fuq minn sitta u sittin (66) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Fond bin-numru 82 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun:

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal tmenin elf tmien mija tlieta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€80,863.67). Mill-affidavit tal-inkwilin Anthony Farrugia esebit fl-atti a fol. 54 tal-process u mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit fl-atti a fol. 62 et seq tal-process gie ndikat bi precizjoni kemm kienet il-kera mhallsa tul is-snin b'dik il-kera originali tkun fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin lira (Lm22) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' wiehed u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€51.25) liema ammont fis-sena 2010 zdied bl-awmenti li dahhlu fis-sehh bl-emendi bl-Att X tal-2009. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett elef erbgha mija sitta u ghoxrin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€3,426.33). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€80,863.67 - €3,426.33 = €77,437.34

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:

€77,437.34 – 30%= €54,206.14 – 20% = €43,364.91

Ammont ta' kumpens dovut: tlieta u erbghin elf tlett mija erbgha u sittin Ewro u wiehed u disghin centezmu (€43,364.91).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea

fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat' elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Fond bin-numru 120 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun:</u>

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal sebgha u erbghin elf tmien mija u disghin Ewro (€47,890). Mill-affidavit tal-inkwilina Josephine Briffa esebit fl-atti a fol. 55 tal-process u mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit fl-atti a fol. 93 et seq tal-process gie ndikat bi precizazzjoni kemm kienet il-kera mhallsa tul is-snin b'dik il-kera originali tkun fl-ammont ta' disgha liri u sittin centezmu (Lm9.60) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tnejn u ghoxrin Ewro u sitta u tletin centezmu (€22.36) liema ammont fis-sena 2010 zdied bl-awmenti li dahlu fis-sehh bl-emendi bl-Att X tal-2009. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' elfejn sebgha mija u wiehed u sebghin Ewro u tlieta u sittin centezmu (€2,771.63). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€47,890 - €2,771.63 = €45,118.37

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:

€45,118.37 – 30%= €31,582.86 – 20% = €25,266.29

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u ghoxrin elf mitejn sitta u sittin Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€25,266.29).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-

Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett'elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Fond bin-numru 122 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera gja Hamrun:</u>

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal tmenin elf tmien mija tlieta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€80,863.67). Mill-affidavit tal-inkwilina Gaetana Cilia esebit fl-atti a fol. 56 tal-process u mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit fl-atti a fol. 111 et seq tal-process gie ndikat bi precizazzjoni kemm kienet il-kera mhallsa tul is-snin b'dik il-kera originali tkun fl-ammont ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) liema ammont fis-sena 2010 zdied bl-awmenti li dahlu fis-sehh bl-emendi bl-Att X tal-2009. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin fl-ammont ta' tlett elef tlett mija u ghoxrin Ewro u sbatax il-centezmu (€3,320.17). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€80,863.67 - €3,320.17 = €77,543.50

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:

€77,543.50 – 30%= €54,280.45 – 20% = €43,424.36

Ammont ta' kumpens dovut: tlieta u erbghin elf erbgha mija u erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u tletin centezmu (€43,424.36).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat' elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Il-Qorti tirrileva li l-ammonti suesposti huma kollha kalkolati piu' o meno u li dawn saru sabiex jidderigu lill-Qorti biex tasal ghal kumpens li qed jigi deciz *arbitrio boni viri*.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kienu qabel l-emendi permezz tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV.2021.12), abbinat mal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tillikwida kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti minn Mejju 1987 sad-data tal-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 fl-ammont totali li tinkludi danni pekunjarji u non pekunjarji tal-fondi kollha fis-somma ta' mija erbgħa u għoxrin elf, ħamsa u ħamsin Ewro u sitta u ħamsin ċentezmu (€124,055.56) liema kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat u tiċħadha fil-kumplament fejn tirrigwarda sa meta għandu jiġi likwidat il-kumpens;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat.

Tordna notifika tad-deċiżjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
20 ta' Ġunju, 2025

Jake Mejlak
Deputat Reġistratur
20 ta' Ġunju, 2025