Qorti Civili - Prim'Awla
Sede Kostituzzjonali

Imhallef

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

Illum il-Hamis, 26 ta' Gunju 2025

Kawza Numru: 2
Rikors Numru:- 234/2023 JVC

Bernadette Apap Bologna [159251M]
Anne Bonnici [1107044M]
Sister Marie Therese Darmanin [752943M]
Mary sive Marina Darmanin [25448M]
Philippa Darmanin [966645M]
Joanna Darmanin [337567M]
Michael Darmanin [219266M]
Paul Darmanin [407968M]
Cora Rossi [657049M]
Anthony Robert Darmanin [440246M]
Joan Vella Muscat [329855M]
Clarissa Formosa Gauci [863650M]
Richard Granville Cole [36480A]
Michael Formosa Gauci [581958M]

Joseph sive Josef Formosa Gauci [68368M]
Andrew Manduca [221954M]
Christine Coney [837357M]
Paul Manduca [337379M]
Michela Fiorini Lowell [622881M]
Shanna Buhagiar [302690M]
Philip Manduca [339960M)
Sylvia Manduca [287428M]
Anne Tabone [184455M)
Martin Manduca [120956M] Louise Manduca Morley [559358M]
Anthony Manduca [713262M] Irene Christ [23531A]
Sarah mart Kenneth Paris [46062M]
Victor Manduca [332770M]
Simon Peter Manduca [39988M] James Anthony Arrigo [295958M] Philippa Mattei [564250M]

vs

Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Bernadette Apap Bologna et li jaqra kif isegwi:

'1. Illi huma proprjetarji ta' l-appartamenti numru 1, 4, 5 u 6 kollha formanti parti mill-Blokk li jgib in-numru 20 Pjazza Sant Anna, Furjana, u kif ukoll il-fondi numru 21, 22 u 23 Pjazza Santa Anna, Furjana;

2. U Billi dawn il-fondi kienu mikrija lis-segwenti persuni u cioe:

a. Il-fond numru 21, 22 u 23 kien mikri lill-APS Bank Malta plc, b'kirja kummercjali li giet terminata fid-19 ta' Dicembru 2022;

b. L-appartamenti huma mikrija 1, 4 u 6 huma mikrija lil Antida Falzon, William Henry Mockeridge, u George Grech rispettivament b'kirijiet li saru qabel is-sena 1987;

c. Filwaqt li l-appartament numru 5 kien mikri lil certu Mary Fenech izda l-kirja li kien giet stabbilit qabel is-sena 1987 gie terminat fil-31 ta' Dicembru 2021;

3. U Billi minhabba l-ligijiet vigenti, inkluz partikolarment il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi li saru minn zmien ghal zmien inkluz tal-Kodici Civili s-sidien ma setghux jghollu l-kera li kienet tigi percepita sabiex tirrifletti l-valur tal-proprjeta; u lanqas setghu jiehdu pussess lura tal-propjeta u minflok kienu kostretti li jibqghu jircievu kirja li anke fl-assjem hija ghal kollox irrizorja meta jitqies il-propjeta partikolari;

4. U Billi din is-sitwazzjoni tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in partikolari d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta taghhom, kif protett mill-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan kif hu ben stabbilit sahansittra fil-gurisprudenza taghna;

5. U Billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jirrikorru ghal din il-Qorti biex filwaqt li taghti dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha xierqa u opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319).

2. Ghalhekk taghtihom bhala rimedju ghal dik il-vjolazzjoni kumpens xieraq u adegwat li jigi likwidat ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. U dan salv kull rimedju iehor xieraq u opportun li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.'.

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

'1. Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** dwar it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tad-diversi kirjiet** in kwistjoni u id-data meta tali krejjiet ġew konċessi;

2. Magħdud mal-premess, huma jridu ukoll **jippruvaw ir-reġim legali applikabbli għad-diversi krejjiet inkluż l-artikolu/i tal- liġi relevanti.**

3. Illi fl-ewwel talba, r-rikorrenti jallegaw leżjoni tad-drittijiet għat-tgawdija tal-propjeta tagħhom a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, liema allegazzjonijiet hija pjuttost fiergħa stante illi r-rikorrenti ma jindikawx la l-artikolu u lanqas il-kapitolu/i tal-liġi li jallegaw qiegħed id-drittijiet fundamentali tagħhom qegħdin jiġu mitiefsa.

4. Illi jingħad, li l-eċċezzjonijiet jiġu ifformulati a bażi tat-talbiet tal-atturi. Għaldaqstant fin-nuqqas ta' kjarezza dwar l-artikolu u l-kapitolu tal-liġi li qegħdin jiġu attakati fil-kawża odjerna, **id-difiża tal-esponent tista tiġi preġudikata**. Għalhekk l-esponent, filwaqt li qiegħed jippreżenta is-segwenti eċċezzjonijiet fil-mertu, **jirriserva id-dritt illi jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri meta r-rikorrenti jindikaw il-leġislazzjoni speċifika illi huma qegħdin jattakkaw.**

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi r-rikorrenti ma jindikawx kif l-fondi in kwistjoni spiċċaw għandhom u meta. Huwa opportun li jiġi iddikjarat f'dan l-istadju illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għal perjodi **qabel ma huma kellhom titolu tajjeb** (u li jrendi l-frott) fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

7. Illi magħdud ma dan, r-rikorrenti irridu jispjegaw eżatt kif f'nifs wieħed fil-premessi qegħdin jgħidu illi l-apartament numru 5 fil-fond 20, Pjazza Sant Anna , Furjana u l-fond 21, 22 u 23, Pjazza Sant Anna, Furjana kien imħares b'reġim legali li kien qiegħed icaħħad lis-sidien milli *"jieħdu l-pussess lura tal-propjeta..."* u f'nifs ieħor qegħdin jgħidu li l-kirjiet ta' dawn iż-żewġ krejjiet ġew terminati fl- 31 ta' Diċembru 2021 u 19 ta' Diċembru 2022 rispettivament. Huma għalhekk għandhom jispjegaw kif tali kirjiet ġew terminati u jekk l-pussess effettiv ta' dawn l-fondi llum l'ġurnata huwiex għandhom.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma' jilledux **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, kellhom u għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, partikolarment bl-emendi aktar riċenti;

9. Illi altrimenti dwar l-allegat sproporzjon din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi b'referenza għal- Att XXIV tal-2021 tajjeb jingħad mill-1 ta' Ġunju 2021 l' quddiem r-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja **ma tistax togħla b'mod proporzjonat.** Tant illi ir-rikorrenti stess, f'każ li l-kirja taqgħa taħt l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom rimedju li permezz tiegħu jistgħu jawmentaw il-kirja u/jew jitlobu l-żgumbrament tal-inkwilin a tenur tal-**Artikolu 4A tal-Kap 69**, b'din ta' l-ahhar tintlaqa' kemm il-darba l-inkwilin ma jagħdix mit-test tal-meżżi fuq id-dħul u l-kapital.

11. Illi in oltre **mhux veru li l-Kap 69 ma jagħtix prospett lir-rikorrenti li jieħdu lura l-propjeta**. Filwaqt li huma stess jammettu fir-rikors promotur li ċertu krejjiet ġew terminati, tajjeb jingħad illi jekk wieħed biss jikkunsidra d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali, din ġiet ristretta ai termini tal- **Artikolu 2(a)** tal-Kap 69. Magħdud ma dan, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69**, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu.

12. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, ma hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

13. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *data ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti issib xi leżjoni għal xi zmien li rikorrenti jgawdu minn possediment fuq il-propjetajiet in kwistjoni, tali lezjoni żgur **m'għandiex tirrisali, għal-perjodu ta' qabel r-rikorrenti ma kellhom titolu fuq il-propjeta u f'kull każ għal-perjodu ta' qabel it-30 ta' April**

1987 u lanqas m'għandha tirrisali għal l-perjodu wara dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tat- 2021 jew **l-Att XXVII tal- 2018,** skont ir-reġim kif applikabbli.

14. Illi in oltre u mingħajr pregudizzju għas-suespost, r-rikorrenti irridu **jippruvaw id-danni allegati minnhom** u dan skond il-massima Latina *semper necessitas probandi incumbit ei qui agit*;

15. Illi, fir-rigward tat-tieni talba, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, skritturi privati, rendikont, kontro-ezamijiet, estratti minn gazzetti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Ottubru, 2023 Dr. Mark Refalo ghar-rikorrenti b'referenza ghar-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ikkonferma li l-kawza hija bazata fuq il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikoli li jipprotegu t-titolu tal-kera fil-Kodici Civili u rat li Dr. Christian Ellul ghall-intimat Avukat tal-Istat f'dak l-istadju irtira r-raba' eccezzjoni tieghu;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Ottubru, 2023 Dr. Mark Refalo ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta: (1) Appartament nru. 1, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Floriana, (2) Appartament nru. 4, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Floriana,

(3) Appartament nru. 5, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Floriana, (4) Appartament nru. 6, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Floriana, u (5) il-fond nru. 21, 22 u 23 precedentement APS Bank, Pjazza Sant'Anna, Floriana minn 1987 u kull 5 snin sas-sena 2022, rat li Dr Christian Ellul ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimetta ruhu salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar il-5 ta' Marzu, 2024 u mahluf nhar is-26 ta' Marzu, 2024 a fol. 63 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 95 et seq tal-process u rat id-deposizzjoni in eskussjoni tal-Perit Tekniku Grech fis-seduta tas-7 ta' Novembru, 2024 a fol. 106 et seq tal-process u t-twegibiet tieghu a fol. 108 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Novembru, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti 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 jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fondi bin-numri 1, 4, 5, u 6 formanti parti mill-blokka li ggib in-numru 20 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana u l-fondi bin-numri 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana.

Ir-rikorrenti prezentaw kuntratt ta' bejgh datat 14 ta' Frar, 2023 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco a fol. 17 et seq tal-process li fuqu hemm indikat

fid-dettal l-gherq tat-titolu tal-fondi in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal dan il-kuntratt. Ir-rikorrenti prezentaw ukoll kuntratt datat 27 ta' Gunju, 2018 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar a fol. 45 et seq tal-process li sar bejniethom fejn permezz tieghu huma kienu ftehmu dwar is-sehem rispettiv ta' kull wiehed u wahda minnhom f'diversi proprjetajiet fosthom dawk mertu tal-kawza odjerna.

Illi dwar il-fondi bin-numru 21 u 22 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana jirrizulta li dan inizjalment kien mikri lil Joseph Falzon u wara l-mewt tieghu l-kirja kienet ghaddiet ghand bintu Phyllis Arpa xebba Falzon fejn kien jintuza bhala 'confectionary' u li sussegwentement din il-kirja kienet giet ceduta bi skrittura privata datata 30 ta' Novembru, 1992 a fol. 55 et seq tal-process a favur APS Bank Malta plc. Bl-istess skrittura privata l-fond kien gie mghoddi mir-rikorrenti b'titolu ta' kera favur il-bank APS Bank Malta plc ghal perijodu ta' sittax (16) il-sena.

Illi dwar il-fond bin-numru 23 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana jirrizulta li dan ukoll kien inizjalment mikri lill-Partit Nazzjonalista u liema kirja kienet giet ceduta bi skrittura privata datata 4 ta' Ottubru, 1993 a fol. 90 et seq tal-process. Il-fond in kwistjoni kien inkera lill-APS Bank Malta plc bl-istess skrittura privata msemmija ghal perijodu ta' sittax (16) il-sena.

Illi r-rikorrenti, fl-atti, ma prezentawx kopja tal-ktieb tal-kera tal-fondi 1, 4, 5 u 6 fi Triq Sant'Anna, Furjana, pero' pprezentaw affidavit tal-Avukat Philip Manduca fejn jghid bil-gurament a fol. 16 tal-process li dawn il-fondi kienu gew mikrija mill-genituri/antenati taghhom lil terzi bhala residenza b'dawn ikunu Antida Falzon, William Henry Mockeridge, George Grech u Mary Fenech. Ir-rikorrenti prezentaw ukoll rendikont tal-kirjiet tal-imsemmija fondi minn fejn il-Qorti tista tikkonstata li dan ir-rendikont tal-kirjiet imur lura biss sas-sena 1993. Ghalkemm ir-rikorrenti ma prezentawx id-dokumenti ndikati l-Qorti tinnota wkoll li fil-kuntratt li permezz tieghu r-rikorrenti bieghu l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna datat 14 ta' Frar, 2023 a fol. 17 et seq tal-process gie ddikjarat li dawn il-proprjetajiet huma suggetti ghal kera taht il-ligi l-antika. Hekk gie dikjarat fil-kuntratt imsemmi:

'5. The Vendors hereby declare that the following apartments are tenanted, namely:

a) apartment internally numbered one (1) is currently tenanted by Antida Falzon (Identity Card number 0945145M),
b) apartment internally numbered four (4) is currently tenanted by William Mockeridge (Identity Card number 267242M) and Carmen Mockeridge (Identity Card number 788945M), and
c) apartment internally numbered six (6) is currently tenanted by George Grech (Identity Card number 679055M)

Furthermore the Vendors hereby declare that the said tenants are occupying the said properties object of this clause under the old rent laws and have no other title whatsoever.'.

Illi dwar il-fond ossia appartament bin-numru 5 fil-blokka bin-numru 20, Pjazza Sant'Anna, Floriana r-rikorrenti prezentaw skrittura privata datata 31 ta' Dicembru, 2021 a fol. 61 tal-process bejnhom u bejn Mary Rose Attard bint Mary Fenech fejn permezz taghha il-kirja giet itterminata u gew ritornati c-cwievet kollha tal-appartament.

2. Illi dwar l-appartamenti bin-numri 1, 4, 5 u 6 il-Qorti m'ghandiex l-ebda dubju li l-inkwilini effettivament kienu u ghadhom sallum kif irrizulta mill-kuntratt ta' bejgh igawdu mill-protezzjoni ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li gew lezi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti talbu wkoll li ghalhekk il-Qorti ghandha taghtihom bhala rimedju ghal dik il-vjolazzjoni kumpens xieraq u adegwat li jigi likwidat ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji sofferti minnhom ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni

Ewropea salv kull rimedju iehor xieraq u opportun li dina l-Qorti joghgobha taghti.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 11 t'Ottubru, 2023 a fol. 12 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond (1) Appartament nru. 1, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Furjana, (2) Appartament nru. 4, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Furjana, (3) Appartament nru. 5, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Furjana, (4) Appartament nru. 6, Blokk 20, Pjazza Sant'Anna, Furjana, u (5) il-fond nru. 21, 22 u 23 precedentement APS Bank, Pjazza Sant'Anna, Furjana minn 1987 u kull 5 snin sas-sena 2022.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar l-5 ta' Marzu, 2024 u halef l-istess nhar is-26 ta' Marzu, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 63 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Grech li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjetajiet u jghaddi 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 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 u 2022.

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fondi ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2022 bil-mod kif isegwi:

<u>Fondi 21, 22, 23 (ufficini tal-APS Bank):</u>

Illi jigi nutat li l-Perit Tekniku Grech fir-rigward dawn il-fondi rrileva li huwa ha konjizzjoni tal-fatt li l-fondi qabel l-1994 kienu jintuzaw bhala residenza u li wara dik is-sena l-fond inqabel ghal proprjeta' kummercjali.

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€25,000	2.00%	€500
1992	€45,000	2.00%	€900
1997	€200,000	4.75%	€9,500
2002	€350,000	5.00%	€17,500
2007	€400,000	5.20%	€20,800
2012	€450,000	5.20%	€23,400
2017	€600,000	5.50%	€33,000
2022	€700,000	5.00%	€35,000

<u>Appartament numru 1:</u>

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€20,000	2.00%	€400
1992	€35,000	2.00%	€700
1997	€65,000	2.00%	€1,300
2002	€95,000	2.25%	€2,138
2007	€150,000	2.25%	€3,375
2012	€150,000	2.50%	€3,750
2017	€225,000	3.00%	€6,750
2022	€280,000	3.00%	€8,400

Appartament numru 5:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€18,000	2.00%	€360
1992	€30,000	2.00%	€600
1997	€55,000	2.00%	€1,100
2002	€85,000	2.25%	€1,913
2007	€140,000	2.25%	€3,150
2012	€140,000	2.50%	€3,500
2017	€210,000	3.00%	€6,300
2022	€265,000	3.00%	€7,950

Appartament numru 4:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€25,000	2.00%	€500
1992	€45,000	2.00%	€900
1997	€80,000	2.00%	€1,600
2002	€120,000	2.25%	€2,700
2007	€185,000	2.25%	€4,163
2012	€185,000	2.50%	€4,625
2017	€275,000	3.00%	€8,250
2022	€345,000	3.00%	€10,350

<u>Appartament numru 6:</u>

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
1987	€20,000	2.00%	€400
1992	€40,000	2.00%	€800
1997	€70,000	2.00%	€1,400
2002	€110,000	2.25%	€2,475
2007	€175,000	2.25%	€3,938
2012	€175,000	2.50%	€4,375
2017	€260,000	3.00%	€7,800
2022	€330,000	3.00%	€9,900

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

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

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova dwar it-titolu li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza u jridu jgibu prova tad-diversi kirjiet in kwistjoni u d-data meta tali kirjiet gew koncessi. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw ir-regim legali applikabbli ghad-diversi kirjiet inkluz l-artikolu/i tal-ligi rilevanti.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi 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-ħaga 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.'.

Illi kif inghad precedentement taht is-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' fir-rigward it-titolu tal-fondi mertu tal-kawza odjerna r-rikorrenti prezentaw kuntratt ta' bejgh datat 14 ta' Frar, 2023 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco a fol. 17 et seq tal-process fejn inghata fid-dettal l-gherq tat-titolu tal-fondi in kwistjoni. Il-Qorti tqis li tali dokument huwa prova sufficjenti ghal finijiet tal-ligi tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fondi mertu tal-kawza odjerna.

<u>Prova tal-kirjiet u meta dawn il-kirjiet gew koncessi:</u>

Illi kif gja suespost taht is-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' fl-atti gie prezentat affidavit mir-rikorrenti Dr. Philip Manduca a fol. 16 tal-process, skrittura ta' lokazzjoni a fol. 55 et seq u a fol. 90 et seq tal-process, kif ukoll rendikont tal-istess kirjiet a fol. 89 tal-process. Minn dawn jirrizulta konferma tal-kirjiet u meta effettivament gew koncessi. Ukoll, fil-kunrtatt ta' bejgh hemm ukoll konferma li l-fondi 1, 4 u 6 fi Pjazza Sant'Anna ghadhom okkupati minn terzi b'titolu ta' kera regolati bil-ligi l-antika. In vista ta' dan il-Qorti tinsab sodisfatt bl-ezistenza tal-kirjiet u meta dawn gew koncessi.

<u>Prova tar-regim legali applikabbli ghad-diversi kirjiet:</u>

Illi dwar il-fondi 21 u 22, Pjazza Sant'Anna, Floriana fl-atti giet ipprezentata skrittura ta' lokazzjoni datata 30 ta' Novembru, 1992 a fol. 55 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-fond precedentement din l-iskrittura kien mikri u kien ilu mikri minn ferm qabel u nfatti din il-kirja kienet giet ceduta favur ir-rikorrenti sabiex tigi moghtija lill-bank APS Bank Malta plc. L-istess jista' jinghad dwar il-fond bin-numru 23 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana li dan kien mizmum b'titolu ta' kera mill-Partit Nazzjonalista u liema kirja kienet giet ceduta bi skrittura privata datata 4 ta' Ottubru, 1993 a fol. 90 et seq tal-process. M'huwiex car jekk thallasx rigal mir-rikorrenti sabiex l-inkwilini precedenti hargu mill-fondi. Pero' mill-iskrittura ta' lokazzjoni datata 30 ta' Novembru, 1992 tal-fondi 21 u 22 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana (fol. 56) jirrizulta li kien thallas rigal biex inghatat il-lokazzjoni fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf (Lm 25,000) liri Maltin.

Illi mbaghad fir-rigward il-fondi 1, 4, 5 u 6 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana il-kirja hija kkonfermata fil-kuntratt ta' bejgh tal-14 ta' Frar, 2023, u mic-cessjoni fir-rigward l-appartament bin-numru 5 mill-iskrittura ta' cessjoni a fol. 61 tal-process. Fil-fehma tal-Qorti hemm prova sufficjenti li l-kirjiet huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi jmorru ferm qabel is-sena 1995. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

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

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 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. 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 il-Qorti sejra tiehu kont tal-fondi ossia appartamenti bin-numri 1, 4, 5 u 6 fi blokka bin-numru 20 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana separatament mill-fondi 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana.

<u>Appartamenti 1, 4, 5 u 6 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana:</u>

Illi fil-kaz tal-appartamenti ndikati gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Minn harsa lejn ir-rendikont tal-kirjiet esebit mir-rikorrenti a fol. 89 tal-process u harsa lejn il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku Grech fir-rapport tieghu a fol. 63 et seq tal-process huwa car li kien hemm diskrepanza enormi f'dak imhallas bhala kera u dak li suppost kellhom jippercepixxu r-rikorrenti bhala kera. Dan l-isproporzjon baqa' jippersisti

tul is-snin u ghalhekk hija l-fehma tal-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 tal-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan fil-kaz tal-appartamenti ndikati.

Fondi bin-numri 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana:

Illi dwar il-fondi bin-numri 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Floriana minn harsa lejn l-atti partikolarment lejn l-iskritturi ta' kera esebiti fl-atti a fol. 55 et seq u fol. 90 et seq tal-process jirrizulta bic-car li effettivament ma tezistix dik id-diskrepanza bejn il-kera ricevuta mir-rikorrenti u l-kera li suppost kellha tigi percepita mir-rikorrenti. Piuttost jirrizulta l-kuntrarju u cioe' li r-rikorrenti kienu qeghdin jircievu kera ferm aktar minn dak li gie stabbilit mill-Perit Tekniku Grech. Infatti minn harsa lejn is-sena 1997 il-kera percepita mir-rikorrenti kienet dik ta' hmistax il-elf sitt mija u sitt Ewro u tmenin centezmu (€15,606.80) li huwa ammont ferm ghola minn dak stabbilit mill-Perit Grech cioe' dak ta' disgha 'telef u hames mitt Ewro (€9,500). L-ammont ippercepit mir-rikorrenti baqa' jizdied tul is-snin u prattikament ghajr ghal dawn l-ahhar ftit snin l-ammont li r-rikorrenti kienu jippercepixxu dejjem kien ghola minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Grech. Infatti l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu hadem sena b'sena l-ammont li dahlu bhala kera r-rikorrenti mill-fondi in kwistjoni, li gie kkumparat mal-ammont stabbilit mill-Perit Tekniku Grech. Minn harsa lejn dawn ic-cifri bhala total gie stabbilit li r-rikorrenti tul is-snin mill-1993 sas-sena 2022 dahlu ferm aktar minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Grech bl-ammont ikun dak ta' tnejn u tmenin elf mija sitta u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu (€82,136.69). Fil-fehma tal-Qorti ghalkemm dawn l-ahhar snin l-ammont li r-rikorrenti kienu qeghdin jippercepixxu kien izghar minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Grech, dan m'huwiex sproporzjon enormi u xorta jibqa l-fatt li meta mehud fl-assjem tul is-snin ir-rikorrenti dahlu ammont ferm ghola. Id-diskrepanza li tezisti fil-kera kienet wahda favur ir-rikorrenti u ghalhekk f'dan il-kaz m'hemmx zbilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-

drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dipiu' l-Qorti tirrileva li fil-kaz tal-fond 21 u 22 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana sabiex inghatat il-lokazzjoni kien thallas rigal lis-sidien mill-bank APS Bank Malta plc fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf (Lm 25,000) lira tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tmienja u hamsin elf mitejn erbgha u tletin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€58,234.34). Il-Qorti ma haditx konjizzjoni ta' dan l-ammont li fl-ahhar mill-ahhar huwa wkoll introjtu favur ir-rikorrenti.

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 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 Bernardette Apap Bologna et 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 dan fir-rigward l-appartamenti bin-numri 1, 4, 5 u 6 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana. Filwaqt li m'hemm l-ebda ksur fir-rigward il-fondi 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-

intimat Avukat tal-Istat fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-hmistax (15) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

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 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' 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
- <u>Total...€56,493.</u>
-

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ <u>Cauchi v. Malta</u>, 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' <u>€29,325</u>.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini tal-fondi ossia appartamenti bin-numri 1, 4, 5 u 6 fil-blokka bin-numru 20 f'Pjazza Sant'Anna, Floriana kien ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1993 u dan hekk kif jirrizulta mir-rendikont li gie esebit fl-atti a fol. 89 et seq tal-process. Fl-istess rendikont hemm indikat li dawn l-inkwilini kien ilhom '*since say 1944*' imbaghad ir-rendikont inghata mis-sena 1993. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed bhala li l-fondi kienu qeghdin jigu okkupati mill-inkwilini huwa dak mis-sena 1993 billi dak gie ndikat fir-rendikont.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jinsisti li l-inkwilinat fuq l-appartament bin-numru 6 ma giex pruvat billi sar zball fl-isem u dan mir-rikorrenti Dottor Philip Manduca. Il-Qorti temmen li l-izball li sar kien fl-isem biss u mhux ukoll fil-kunjom u dan tikkunsidrah bhala wiehed genwin. Il-Qorti temmen li f'dawk iz-zmien il-probabilita' li appartament simili kien sejjer jithalla barra kienet inverosimili aktar u aktar fid-dawl li l-appartamenti l-ohra kollha kienu wkoll okkupati.

Illi l-Qorti wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Fl-ewwel lok dwar l-appartamenti kollha bin-numri 1, 4, 5 u 6 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1993, cioe' is-sena ndikata mir-rikorrenti fir-rendikont a fol. 89 tal-process, u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti ser tikkunsidra appartament appartament u dan bil-mod segwenti:

<u>Appartament numru 1:</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 dak ta' hamsa u tmenin elf erbgha mija sebgha u ghoxrin Ewro u hamsin centezmu (€85,427.50). Mir-rendikont tal-kera jirrizulta li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom ircivew is-somma ta'

erbgha 'telef tmien mija sebgha u sebghin centezmu (€4,800.77). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti Bernardette Apap Bologna et huwa dak ta':

€85,427.50 - €4,800.77 = €80,626.73

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:

€80,626.73 – 30%= €56,438.71 – 20% = €45,150.97

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hamsa u erbghin elf mija u hamsin Ewro u sebgha u disghin centezmu (€45,150.97).

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' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Total ta' danni pekunjarji u non pekunjarji huwa dak ta' disgha u erbghin elf mija u hamsin Ewro u sebgha u disghin centezmu (€49,150.97).</u>

<u>Appartament numru 4:</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 dak ta' mija u hames 'telef erbgha mija sebgha u

sebghin Ewro u hamsin centezmu (€105,477.50). Mir-rendikont tal-kera jirrizulta li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom ircivew is-somma ta' erbgha 'telef sitt mija u sebgha Ewro u hames centezmi (€4,607.05). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti Bernardette Apap Bologna et huwa dak ta':

€105,477.50 - €4,607.05 = €100,870.45

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:

€100,870.45 – 30%= €70,609.32 – 20% = €56,487.46

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sitta u hamsin elf erbgha mija sebgha u tmenin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€56,487.46).

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' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Total ta' danni pekunjarji u non pekunjarji huwa dak ta' sittin elf erbgha mija sebgha u tmenin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€60,487.46).</u>

<u>Appartament numru 5:</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 dak ta' tmienja u sebghin elf hames mija u erbghin Ewro (€78,540). Mir-rendikont tal-kera jirrizulta li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom ircivew is-somma ta' hames 'telef mija u sbghatax il-Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€5,117.81). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti Bernardette Apap Bologna et huwa dak ta':

€78,540 - €5,117.81 = €73,422.19

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:

€73,422.19 – 30%= €51,395.53 – 20% = €41,116.42

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: wiehed u erbghin elf mija u sittax il-Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€41,116.42).

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' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Total ta' danni pekunjarji u non pekunjarji huwa dak ta' hamsa u erbghin elf mija u sittax il-Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€45,116.42).</u>

Appartament numru 6:

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u disghin elf hames mija u disghin Ewro (€98,590). Mir-rendikont tal-kera jirrizulta li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom ircivew is-somma ta' erbgha 'telef sitt mija tnejn u sittin Ewro u sitta u disghin centezmu (€4,662.96). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti Bernardette Apap Bologna et huwa dak ta':

€98,590 - €4,662.96 = €93,927.04

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:

€93,927.04 – 30%= €65,748.93 – 20% = €52,599.14

Ammont ta' kumpens dovut: tnejn u hamsin elf hames mija disgha u disghin Ewro u erbghatax il-centezmu (€52,599.14).

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' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Total ta' danni pekunjarji u non pekunjarji huwa dak ta' sitta u hamsin elf hames mija disgha u disghin Ewro u erbghatax il-centezmu (€56,599.14).</u>

Illi dwar il-kalkoli kollha suesposti l-Qorti tirrileva li dawn saru b'mod aprossimattiv sabiex jaghtu gwida lil din il-Qorti w'ghalhekk ghandhom jittiehdu bhala decizi arbitrio boni viri.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' il-hmistax-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli;

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

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u dan fejn jitratta unikament il-kirjiet tal-fondi ossia appartamenti bin-numri 1, 4, 5 u 6 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana u mhux tal-fondi 21, 22 u 23 fi Pjazza Sant'Anna, Furjana;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u lir-rikorrenti sejra taghtihom bhala rimedju ghal dik il-vjolazzjoni kumpens xieraq u adegwat li jigi likwidat ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' mitejn u hdax-il elf tlett, tlett mija u tlieta u hamsin Ewro u disgha u disghin centezmu (€211,353.99) u tichadha fil-parti fejn relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tichad it-tielet talba u dan billi fic-cirkostanzi m'hemmx rimedji ohra xierqa u opportuni li dina l-Qorti tista taghti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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.
26 ta' Gunju 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Gunju 2025