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: 4
Rikors Numru:- 455/2023JVC

Mary Grace Mintoff (KI 537236M), Dolores Mintoff (KI 411366M), Carmel Mintoff (KI 298960M), Giorgia Tabone (KI 110659M)

vs

Avukat tal-Istat

u

Joseph Falzon (KI 382541 M) u Antonia Falzon (KI 75745 M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti huma l-propretarji tal-fond Josette House, 72, Antonio Muscat Fenech Street, Qormi liema fond huwa nofsu ta’ Mary Grace Mintoff u dana peress li inxtara fiz-zwieg u nofsu ta’ Dolores Mintoff, Carmel Mintoff u Giorga Tabone, ulied l-istess rikorrenti Mary Grace Mintoff u d-defunt zewgha John Mintoff. Illi d-defunt John Mintoff miet fit-tmienja u ghoxrin ta’ April tas-sena elf disgha mija tlieta u sebghin (28.04.1973) u dana skont kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **Dok A.**

2. Illi fis-sittax ta’ Lulju tas-sena elf disa’ mija hamsa u sittin (16.07.1965) id-defunt John Mintoff kien akkwista it-terran fi Triq Gdida li dak iz-zmien kien ghada fi kostruzzjoni u li ghada minghajr isem li tiehu minn Saint Edward Street ghal Victory Street, minghajr numru, gewwa Hal Qormi u dana skont kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala **Dok B.**

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Joseph u Antonia Falzon ghal tmienja hamsin (58) sena u dan minn meta d-defunt akkwista l-imsemmi fond. Illi l-kera hija ta’ tlieta u disghin Ewro (EUR 93) kull sitt xhur pagabbli f’Jannar u Lulju ta’ kull sena ossia l-ammont ta’ mija u sitta u tmenin Ewro (EUR 186) f’sena u dana ai termini tal-Att X tal-2009 (**Dok C**).

4. Illi l-kera li l-intimati qeghdin ihallsu a tenur tal-Ligi jammonta ghal EUR 186 fis-sena u dana meta l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozzijonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Illi r-rikorrenti ukoll intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex bl-emendi l-godda jkunu jistghu jghollu l-kera sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-prezz tas-suq hieles tal-fond imsemmi, liema proceduri jgibu l-isem Mary Grace Mintoff et vs Joseph Falzon et (599/2022 NB)- li qeghda skedata ghas-sentenza fl-25 ta’ Jannar 2024. Illi izda minkejja illi anka jekk toghla l-kera u jigi muri illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, xorta wahda l-kera jekk hekk mizjuda ma tirriflettix il-kera lokatizzja li kieku wiehed iggib fuq is-suq

hieles u *in ogni caso* xorta ma tghamilx tajjeb ghas-snin moghdijja fejn ir-rikorrenti ghal dawn it-tul ta' snin thallsu mizerja.

5. Illi huma legalment qatt ma setghu jghollu l-kera u bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 r-rata tal-kera tista' tizdied biss darba kull tlett snin, u bl-emendi ta' l-Att XXIV tal-2021 l-kera tista' tghola sa' mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh u dana skont Artikolu 4(a) u 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal- Ligijiet ta' Malta. Illi anka b'dawn l-ahhar emendi d-drittijiet tar-rikorrenti xorta mhux qeghdin jigu protetti ghax kieku kellhom jikru l-post fuq is-suq hieles jkunu jistghu jitolbu ferm iktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq hieles. Illi in ogni caso l-fatti illi huma ma jistawx jiehdu lura l-fond taghhom, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, z-zieda fl-gholi tal-hajja u l-izbilanc bejn id-drittijiet tas-sid u ta' l-inkwilin jwasslu sabiex d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qeghdin jigu lezi.

6. Illi r-rikorrent m'ghandhom l-ebda rimedju effettiv ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi minkejja l-introduzzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti xorta ma jistawx izzidu l-kera b'mod ekwu u gost skont il-valur tas-suq illum u wisq inqas ma jistghu jiehdu lura l-fond taghhom meta jridu.

7. Illi dan diga' gie deciz permezz ta' diversi sentenzi fosthom Amato Gauci vs Malta (47045/06) u Zammit and Attard Cassar vs Malta (1046/12) t-tnejn decizi mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-15 ta' Settembru 2009 u fit-30 ta' Lulju 2015; u Anthony Debono et vs Avukat Generali et u Joseph Grima et vs Avukat Generali et, t-tnejn decizi mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-8 ta' Mejju 2019 u fl-10 ta' Ottubru 2019 rispettivament. U anka ricentament anke wara li dahhlu fis-sehh l-emendi ta' l-Att XXIV tal-2021 permezz tas-sentenza Pauline Farrugia et vs l-Avukat Tal-Istat u Catherine Abela deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Lulju 2023.

8. Illi hemm lezjoni ukoll tal-principju ta' proporzjonalita' u dana ghaliex il-ligijiet kif inhuma xorta wahda ma joffrux bilanc ekwu u xieraq bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi tal-kommunita' in generali. Illi dana l-kontroll fuq il-kera hija interferenza fuq id-drittijiet tas-sidien senjatament id-drittijiet tar-rikorrenti mill-uzu tal-propjeta' taghhom kif irridu huma.

9. Illi l-Att XXIV tal-2021 xorta wahda mhuwiex qieghed joffri protezzjoni bizzejjed lir-rikorrenti u dana ghaliex il-valur li jista' jasal ghalih il-Bord li Jirregola l-Kera u li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq hieles mhuwex valur reali. Illi din l-emenda ma tfissirx illi r-rikorrenti m'ghandhiex ikollha kumpens.

10. Fis-sentenza Ghigo vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem fis-26 ta' Settembru 2006 sabet illi kiem hemm ksur tad-dritt ta' l-applikant u dana ghaliex huwa gie pprivat mill-propjeta' tieghu stess ghal tnejn u ghoxrin (22) sena u kien jircievi s-somma ta' hamsa u hamsin Ewro (EUR 55) fis-sena bhala kera. Illi ghalhekk fil-kaz odjern fejn ir-rikorrenti kien ilhom jikru dana l-fond ghal tmienja u hamsin (58) sena ghal somma mizera kif gholiex bl-Att X tal-2009 ghal EUR 158 kull sitt xhur ghandu ukoll jigi ddikjarat illi kien hemm ksur fid-drittijiet taghhom.

11. Illi ma hemm l-ebda dubju illi r-rikorrenti qeghdin issofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom tal-propjeta' kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara tali lezjoni u tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfacenti ghal ksur lamentat u tordna l-izgumbrament tal-intimati Falzon mill-fond de quo.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tidikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta'

Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u l-Ordinanza XVI tal-1944 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinite lill-intimata Joseph u Antonia Falzon ghal fond Josette House, 72, Antonio Muscat Fenech Street, Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u l-Ordinanza XVI tal-1944 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentat tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issia in subizzjoni.'.

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

'1. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti jridu jgibu prova:

a. tat-titolu li ghandhom fuq il-fond Josette House, 72, Antonio Muscat Feech Street, Qormi u

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;**

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu **tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taht dan id-dritt fundamentali;

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

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-**30 ta' April, 1987** sal-**31 ta' Mejju, 2021** u cioe' mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta sal-ahhar data qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-thaddim tal-artikoli li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jecepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superficjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirrizulta illi r-rikorrenti ghadhom lanqas biss ittentaw jaghmlu uzu mir-rimedju li dahal fis-sehh permezz ta' tali emendi. Illi fi kwalunkwe kaz, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-thaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superficjali, l-esponent jecepixxi illi l-emendi l-godda mhumiex lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn ma jikkrejaw bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-siddien u d-drittijiet tal-inkwilini;

6. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors u dan peress li bhala principju generali, l-imghax jibqa jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat (ara **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013);

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph Falzon et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-fond Josette House, 72, Triq Antonio Muscat Fenech, Hal Qormi ilu mikri lill-esponenti ghal tmienja u hamsin (58) sena bil-kirja ta' tlieta u disghin euro (93) kull sitt xhur pagabbli f'Jannar u Lulju ta' kull sena;

2. Illi fl-ewwel lok, ghandu jinghad, illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali, ghandu qabel xejn, jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

3. Illi fit-tieni lok, l-esponenti dejjem mxew skont id-disposizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura kienu inkwilini idoneji ai termini tal-ligi, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-ligi, dejjem hallsu fil-hin il-kera, u ghalhekk ma ghandhomx isofru l-ebda konsegwenza ta' dan, u m'ghandhomx jigu ikkundannati la responsabbli ghad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni.

4. Illi fit-tielet lok, l-esponenti igawdu mill-protezzjoni tal-ligi, u ghalhekk ma ghandhomx lanqas isofru l-ebda

konsegwenza, u ghalhekk ma ghandhom bl-ebda mod jigu ikkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli ghal xi danni, jew responsabbli illi jhallsu xi kumpens in linea ta' danni.

5. Illi fir-raba' lok, l-esponenti jiddikjaraw illi dan il-fond huwa l-unika residenza tal-esponenti u m'ghandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex jikru fond alternattiv fuq is-suq liberu.

6. Illi fil-hames lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma ghndhom jbatu ebda konsegwenzi, jew jigu dikjarati responsabbli ghal xi danni, u lanqas ikkundannati ihallsu ebda kumpens, u lanqas ma ghandhom isofru ebda spejjez kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Illi fis-sitt lok, jirrizulta permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, illi is-sidien inghataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, illi tibda tircievi kera annwali li tista' tlahhaq ghal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u inoltre bl-imsemmija emendi inholoq bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u ghalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, giet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-imsemmija emendi.

8. Salv, risposti, ulterjuri.

Bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat tal-mewt, kuntratt, kopji ta' ricevuti, denunzja, sentenza mill-Bord tal-Kera, kopji ta' cedoli ta' depozitu, estratt mir-registru elettorali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Marzu, 2024 Dr. Ann Marie Mangion ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Josette House, bin-numru 72 fi Triq Antonio Muscat Fenech, Qormi mis-sena 1987 u kull hames snin sal-ahhar ta' Mejju 2021, rat li l-intimat Avukat tal-Istat m'oggezzjonax salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata fil-mori tad-differiment a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri esebit fl-atti nhar il-21 ta' Mejju, 2024 u mahluf nhar it-8 ta' Lulju, 2024 a fol. 92 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Ottubru, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet 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-fond Josette House bin-numru 72 fi Triq Antonio Muscat Fenech, Qormi, Malta liema proprjeta' ghaddiet ghandhom inkwantu ghar-rikorrenti Mary Grace Mintoff fil-kwota ta' nofs (1/2) indiviz b'kuntratt ta' xiri datat 16 ta' Lulju, 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (a fol. 6 et seq tal-process). Illi John Mintoff ir-ragel/missier ir-rikorrenti gie nieqes fit-28

ta' April, 1973 (ara certifikat tal-mewt a fol. 5 tal-process). Huwa miet intestat u ghalhekk in-nofs (1/2) indiviz tieghu ghadda favur uliedu r-rikorrenti l-ohra Dolores Mintoff, Carmel Mintoff u Giorgia Tabone.

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata minn John Mintoff b'titolu ta' kera lill-intimati Joseph u Antonia konjugi Falzon tmienja u hamsin (58) sena ilu u ghadu f'idejhom sallum u dan ai termini tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi ghalhekk ir-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u l-Ordinanza XVI tal-1944 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati Joseph u Antonia konjugi Falzon ghall-fond Josette House, 72, Antonio Muscat Fenech Street, Qormi u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, huma ghandha jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u l-Ordinanza XVI tal-1944 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi. Talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni kif sofferti minhom, wkoll ai termini tal-Ligi u l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-

istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tal-14 ta' Marzu, 2024 a fol. 29 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bl-isem Josette House, bin-numru 72 fi Triq Antonio Muscat Fenech, Qormi mis-sena 1987 u kull hames snin sal-ahhar ta' Mejju 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri pprezenta r-rapport tieghu nhar il-21 ta' Mejju, 2024 li gie mahluf nhar it-8 ta' Lulju, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 92 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni u jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mitejn hamsa u sebghin elf Ewro (€275,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

1987	€475.00
1992	€775.00
1997	€1,375.00
2002	€1,675.00
2007	€2,850.00
2012	€3,500.00
2017	€4,250.00
2021	€4,900.00

Mill-process jirrizulta li hadd ma eskuta lil Perit Tekniku Schembri u hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna kif ukoll l-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li huwa jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawza, kemm fejn si tratta mit-titolu fuq il-proprjeta, kif ukoll li l-fond huwa suggett ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. In vista ta' dan il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre f'din l-eccezzjoni u ghalhekk sejra sabiex tiddikjara din l-eccezzjoni bhala wahda sorvolata.

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn il-lanjanza tar-rikorrenti tinsab diretta kontra t-**thaddim tal-artikoli li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali** azzjoni hija ntempestiva u superficjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom lanqas biss ittentaw jaghmlu uzu mir-rimedji li dahlu fis-sehh permezz ta' tali emendi. Ulterjorment sosta li li fi kwalunkwe kaz, dejjem jekk il-Qorti ma ssibx li l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-thaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superficjali, huwa jeccepixxi li l-emendi l-godda mhumiex lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkreaw bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini.

Illi dwar l-ewwel parti ta' din l-eccezzjoni, l-Qorti tinnota li r-rikorrenti fit-12 ta' Lulju, 2022 ipprocedew bl-intavolar ta' kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Mary Grace Mintoff et -vs- Joseph Falzon li giet deciza nhar il-25 ta' Jannar, 2024 u kopja ta' din id-decizjoni giet

prezentata fl-atti a fol. 32 et seq tal-process. Ghalhekk ma jistax jinghad li dawn il-proceduri huma wahda intempestivi u superficjali.

Illi dwar it-tieni parti tal-eccezzjoni fejn l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-emendi l-godda mhumiex lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi jikkrejaw bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, il-Qorti tinnota li l-Att XXIV tal-2021 dahal fis-sehh fit-28 ta' Mejju, 2021 fejn fost disposizzjonijiet ohra gie ntrodott l-Artikolu 4A. Permezz ta' dan l-Artikolu 4A, mill-1 ta' Gunju, 2021 sid il-kera jista' jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera - kif fil-fatt sehh fil-kaz odjern (ara decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera a fol. 32 et seq tal-process).

Illi mill-introduzzjoni ta' dan l-artikolu l-Qorti hija tal-fehema li r-rikorrenti kellhom u ghad ghandhom il-possibilita' li permezz ta' rikors ivarjaw kemm l-ammont tal-kera, il-kundizzjonijiet imposti, kif ukoll jiehdu l-pussess lura tal-post billi ma tiggeddidx aktar il-kirja jekk jintwera li l-inkwilini Falzon ma haqqhomx il-protezzjoni mill-Istat. Il-Qorti tqis li dawn l-emendi m'humiex lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li joffru proporzjon gust bejn il-jeddijiet rispettivi tal-partijiet. Ghaldaqstant fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' in parte din il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi huwa car li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV m'humiex lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiċħad dawk il-partijiet tat-talbiet tar-rikorrenti relattivi ghall-istess.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Falzon:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Falzon eccepew li qabel wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali ghandu qabel xejn, jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati Falzon qeghdin jirreferu ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<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 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, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tmienja u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 48) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u hdax il-Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€111.81) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sebgha mija hamsa u sebghin Ewro (€775). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbat' elef mitejn u hamsin Ewro (€4,250) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija sitta u tmenin Ewro (€186) fis-sena. 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 ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."*'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu

ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

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.

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-inkwilini konjugi Falzon kien ilhom igawdu l-fond tmienja u hamsin (58) sena.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni il-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti/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.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta′ tnejn u sebghin elf mija tlieta u tletin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€72,133.34). Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Mary Grace Mintoff (ara affidavit a fol. 20 tal-process) u Giorgia Tabone (ara affidavit a fol. 21 tal-process) iddikjaraw li inizjalment il-kera mhallsa kienet dik ta' erbghatax il-lira (Lm 14) tal-munita l-antika kull sitt xhur cioe' tmienja u ghoxrin lira (Lm 28) fis-sena, filwaqt li l-intimat inkwilin Joseph Falzon fid-deposizzjoni tieghu moghtija fil-21 ta' Mejju, 2024 a fol. 38a et seq tal-process xehed li kien jithallas l-ammont ta' erbgha u ghoxrin lira (Lm 24) tal-munita l-antika kull sitt xhur cioe' tmienja u erbghin lira (Lm 48) tal-munita l-antika fis-sena. Invista li m'hemmx qbil fuq l-ammont li kien jithallas, u lanqas ma gie prezentat kopja tal-ktieb tal-kera li jmur lura ghas-sena 1987 l-Qorti ser toqghod fuq l-ammont l-aktar gholi u cioe' tmienja u erbghin lira (Lm 48) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u hdax il-Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€111.81) u dan sas-sena 2010 meta gie ndikat li sar awment (ara ricevuti a fol. 40 et seq tal-process). Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin fl-ammont ta′ erbat′ elef sitt mija sebgha u hamsin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€4,657.86). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta′:

€72,133.34 - €4,657.86 = €67,475.48

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:

€67,475.48 – 30%= €47,232.84 – 20% = €37,786.27

<u>Ammont ta′ kumpens dovut</u>: sebgha u tletin elf sebgha mija sitta u tmenin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€37,786.27).

Il-Qorti tirrileva li dawn il-kalkoli jsiru minnha b'mod approssimattiv sabiex jghinuha tasal ghal likwidazzjoni ta' ammont ta' danni li ghandu jitqies li gie deciz arbitrio boni viri.

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.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata u dan ghar-ragunijiet suesposti;

2. Tilqa' limitatament il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat f'dik il-parti relatata mal-Att XXIV tal-2021 billi dawn l-emendi m'humiex lezivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u dan ghar-ragunijiet suesposti u tichadha fil-kumplament;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Falzon safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati konjugi Falzon ghall-fond Josette House, 72, Antonio Muscat Fenech Street, Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti r-rikorrenti sejrin jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Qorti jidrilha xierqa fic-cirkostanzi u tichadha fejn si tratta mill-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti u dan ghar-ragunijiet suesposti;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944 talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi u tichadha fil-parti fejn si tratta mill-Att XXIV tal-2021 b'mod partikolari l-Artikolu 4(a) u 4A(2) u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti u dan ghar-ragunijiet suesposti;

6. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens pekunarju u non-pekunarju u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi u dan fl-ammont kumplessiv ta' wiehed u erbghin elf sebgha mija sitta u tmenin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€41,786.27);

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-

imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz l-ispejjez tal-inkwilini intimati konjugi Falzon.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Gunju, 2025