QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 268/2020 JVC

Mary Anne Massa (K.I. nru. 607857(M)); Anthony Fenech (K.I. nru. 0704859(M)

u

Nancy (Maria Annunziata) Giordimaina (K.I. nru. 0422464(M))

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Mary Anne Massa et ikkonfermat bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjeta’ bin-numru 6, Nancy’s House, Triq il-Barriera, Hal Balzan.

2. Huma jikru dan il-fond lil Spiridione Vella (K.I. Nru 0604331M), li jzomm il-fond b’kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta’ mija u tmenin ewro (€180) fis-sena, liema rata tizdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Il-kera li jmiss hija dovuta fis-sittax (16) ta’ Jannar tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021), u l-inkwilin u r-rikorrenti ftehmu illi l-inkwilin se jirritorna c-cwievet tal-post lir-rikorrenti sa din id-data. Din hija r-raguni ‘l ghaliex l-inkwilin mhuwiex parti minn din il-kawza, ghaliex bil-prospett tat-tehid lura tal-proprjeta`, ma ghadx fadal bzonn ghal rimedju minn hawn ‘l hinn. Pero`, minkejja li f’Jannar li gej ir-rikorrenti huma mistennija jiehdu r-ripreza tal-fond, jibqa’ stat ta’ fatt illi ghal numru twal ta’ snin, ir-rikorrenti soffrew ksur tad-dritt fundamentali taghhom tat-tgawdija libera tal-proprjeta’ taghhom, li taghhom jisthoqqilhom li jigu ikkumpensati.

4. Dan il-ksur jidher mill-fatt illi ghal numru ta' snin, ir-rikorrenti kienu sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftugh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan. Kienu xxurtjati ferm illi l-esponenti rnexxilhom issa jaslu fi ftehim mal-inkwilin, biex tal-anqas, jaghtu tmiem lil din il-lezjoni, u jikkoncentraw f'din il-kawza biss fuq il-lezjoni passata.

5. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, kreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond kien u huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara.

6. Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja kienu u huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol

Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni.

7. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-inkwilin Spidirdione Vella qieghed jew kien qed izomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kaptiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 kienu u huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin Vella.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli tad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom tul is-snin, u tillikwida l-kumpens/ d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat ihallas dik is-somma hekk likwidata;

6. Taghti kull rimedju u/ jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimat.'.

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

'Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u diskriminazjoni taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea;

1. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

2. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fuq il-fond mertu ta` din il-kawza u cioe` tal-fond numru sitta (6), Nancy's House, Triq il-Barriera, Ħal Balzan. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża;

3. Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli ukoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem

dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

11. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ippreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dawn l-artikoli, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolinjaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

14. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like*

with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eccezzjonijiet 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 ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavit, email, rapport peritali, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, rapport ex-parte, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Jannar, 2021 Dr Carlos Bugeja ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Arkitett sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sal-31 ta' Dicembru, 2020 u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-1 ta' Frar, 2021 u mahluf fil-25 ta' Marzu, 2021 a fol. 20 *et seq* tal-process;

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar is-17 ta' Gunju, 2021 a fol. 93 tal-process li permezz taghha r-rikorrenti dik il-parti tat-talbiet taghhom fejn saret referenza ghall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Rat illi fil-verbal datat 8 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita 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 tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jippremettu li huma s-sidien tal-fond bin-numru 6, bl-isem ta' 'Nancy's House' fi Triq il-Barriera, Hal Balzan. Din il-proprjeta' kienet mikrija lil certu Spiridione Vella u r-rikorrenti jsostnu li l-kirja kif protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet tintitolahom ghal kera ta' mija u tmenin ewro (€180) fis-sena, liema kera tizdied kull tlett (3) snin u limitatament skont l-indici tal-inflazzjoni provdut mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta.

Ir-rikorrenti jsostnu li din il-kirja, kif protetta, kienet tikser id-drittijiet fundamentali taghhom partikolarment dak tat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kkreat diskriminazzjoni sancit bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (din tal-ahhar giet irtirata). Isostnu li dan il-ksur kien jidher mill-fatt li ghal numru twil ta' snin kienu sfurzati jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja, bil-kera tizdied limitatament kif provdut fl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Isostnu wkoll li l-kera kif percepita qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 kienet ferm baxxa, anke llum, meta kkumparata ma' dak li setghu jiksbu fis-suq miftugh. Ir-rikorrenti ghalhekk talbu fost affarijiet ohra li jigi dikjarat li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jigu dikjarati minn din il-Qorti li jivvjolaw id-drittijiet fondamentali taghhom, kif ukoll huma nulli u bla effett erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin Vella. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara lill-intimat responsabbli ghad-danni u tillikwida kumpens li ghandhom jithallsu r-rikorrenti.

Illi da parti tieghu l-Avukat tal-Istat fir-risposta ntavolata nhar is-6 ta' Jannar, 2021 irrespinga l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li jsostni li l-agir tieghu ma kisirx jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti. Jeccepixxi li fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond bin-numru 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan, kif ukoll, prova tal-kirja li qieghda tigi attakkata bil-kawza odjerna. Eccepew ukoll li r-rikorrenti ghandhom jindikaw ezattament l-Artikoli tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li

skonthom qed jiksrulhom d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-propjeta'.

Fil-mertu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* peress li huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt ghal diversi ragunijiet. Isostni li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax stante li l-kirja mertu tal-kawza odjerna hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47 sub-artikolu 9 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Izid li dan l-artikolu huwa mproponibbli stante li japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta, zvestiment li fil-kaz odjern ma sehhx peress li jargumenta li bil-kirja odjerna r-rikorrenti ma tilfux il-jeddijiet taghhom ta' proprjetarji. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li sa fejn l-ilment huwa dirett kontra l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat fejn jikkontrolla u jiehu proprjeta' ta' individwu huma wiesa hafna u rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Eccepixxa wkoll li bl-emendi li saru fil-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), f'dak li jirrigwarda l-ammont tal-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tjiebet tul iz-zmien u ghalhekk ma jissusistix ksur tad-drittijiet fundamentali specjalment stante wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Maghdud ma' dan, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-ilment tar-rikorrenti dwar l-ammont tal-kera li ma jirriflettix il-valur reali tal-fond ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-ligi attakkata jew bl-izgumbrament tal-okkupanti. Dwar l-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009, dawn dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet

ippublikata 'White paper' li kienet process fi tlett saffi u li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Sostna li fir-rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'hemm l-ebda ksur stante li m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Di piu' fir-rigward dawn l-artikoli, ir-rikorrenti lanqas ma ssodisfaw l-element importanti fejn fil-kaz odjern ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi jirrizulta mill-atti li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 6, Nancy's House fi Triq il-Barriera, Hal Balzan ghalkemm mhux fi kwoti ugwali.

Originarjament il-fond kien proprjeta' ta' Peter Fenech – in-nannu tar-rikorrenti li mal-mewt tieghu l-wirt u successjoni ghaddiet in kwantu nofs indiviz (1/2) ghand Josephine Fenech – omm ir-rikorrenti, filwaqt li ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor ghadda ghand Anthony Fenech – iz-ziju tar-rikorrenti.

Josephine Fenech – omm ir-rikorrenti giet nieqsa fis-27 ta' Dicembru, 2000 minn fejn irrizulta li b'testment fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tal-5 ta' Jannar, 1996 halliet bhala werrieta universali taghha lit-tlett (3) uliedha u cioe' lir-rikorrenti Mary Anne Massa, Anthony Fenech u Maria Annunziata *sive* Nancy Giordmaina fi kwoti ugwali (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 28

et seq tal-process). Dan ifisser li r-rikorrenti sa dan l-istadju kienu proprjetarji ta' wiehed minn sitta indiviz (1/6) mill-fond mertu tal-kawza odjerna. Permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Marzu, 2001 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt ir-rikorrenti *inter alia* accettaw id-disposizzjonijiet imhollija fl-imsemmi testment tal-mejta ommhom Josephine Fenech u dan *in toto* u minghajr eccezzjoni (ara kuntratt a fol. 31 tal-process).

Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' xiri tas-26 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, r-rikorrenti Nancy flimkien ma' zewgha Ronald Giordimaina xtraw u akkwistaw zewg terzi (2/3) ta' porzjon indiviz tan-nofs (1/2) indiviz mill-fond bin-numru 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan. Kwantu ghal huha, r-rikorrenti Anthony flimkien ma' martu Sylvana Fenech xtraw u akkwistaw terz (1/3) minn porzjon indiviz tan-nofs indiviz (1/2) mill-fond bin-numru 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan (ara kuntratt a fol. 36 *et seq* tal-process).

Ghalhekk il-fond 6, Nancy's House fi Triq il-Barriera, Hal Balzan gie jappartjeni lir-rikorrenti fis-segwenti kwoti:

i. 1/6 - Mary Anne Massa;
ii. 1/2 - Maria Annunziata sive Nancy flimkien ma' zewgha Ronald Giordimaina li ghandu frazjoni mill-imsemmi fond;
iii. 1/3 - Anthony Fenech flimkien ma' martu Sylvana Fenech li ghandha frazjoni mill-imsemmi fond.

Il-Qorti tinnota li fil-kuntratt ta' xiri tas-26 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, il-partijiet fuq il-kuntratt

iddikjaraw li l-fond huwa mikri lill-terzi liema fond gie deskritt bil-mod segwenti:

> '…**tal-immobbli numru sitta (6), maghruf bl-isem "Nancy's House", kif jidher fuq il-faccata tal-istess immobbli, kultant riferut bhala "Nancy House" u wkoll kultant referut bhala "Nancy", fi Triq il-Barriera, Hal Balzan, liema immobbli huwa dar fuq u isfel, zewg sulari 'l fuq mit-triq u sular (il-kantina) l-isfel mil-livell tat-triq, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenti kollha taghha, bl-arja libera taghha u bis-sottoswol kif inhi mikrija lil terzi, bhala r-residenza ordinarja taghhom, u ilha hekk mikrija lill-familja ta' dawn it-terzi ghal circa dawn l-ahhar hamsin (50) sena.**'

Jirrizulta li l-inkwilin Spiridione Vella hareg mill-fond mertu tal-kawza odjerna fis-16 ta' Jannar, 2021 (ara email a fol. 4 tal-process u affidavit ta' Maria Annunziata sive Nancy Giordimaina a fol. 17 tal-process).

Ir-rikorrenti nhar it-13 ta' Novembru, 2020 ipprocedew bil-kawza odjerna fejn *inter alia* talbu li jigi dikjarat li gew ivvjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti u ghalhekk talbu li din il-Qorti tillikwida kumpens/danni u tordna lill-intimat ihallas tali somma hekk likwidata.

Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:

Illi b'digriet tas-7 ta' Jannar, 2021 din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sal-31 ta' Dicembru, 2020.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-1 ta' Frar, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar il-25 ta' Marzu, 2021 u jinsab esebit a fol. 20 *et seq* tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 6, Nancy's House fi Triq il-Barriera, Hal Balzan u tal-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu dan huwa fis-somma ta' tlett mija u hamsin elf ewro (€350,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sal-31 ta' Dicembru, 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur Lokatizju Annwali**
1965	€275.00
1970	€475.00
1975	€600.00
1980	€1200.00
1985	€1050.00

1990	€1650.00
1995	€2800.00
2000	€3850.00
2005	€6200.00
2010	€6900.00
2015	€8125.00
2020	€10500.00

Il-Perit Tekniku Schembri spjega li wasal ghal dawn il-valuri meta ha in kunsiderazzjoni diversi fatturi fosthom li l-fond jinsab go Urban Conservation Area CG09 hekk kif definit mis-Central Malta Local Plan approvat f'Lulju, 2016 u skont il-Local Plan fejn il-fond jinsab go zona fejn l-gholi ta' bini permissibbli huwa ta' zewg sulari. Ha in kunsiderazzjoni wkoll il-mod ta' kostruzzjoni tal-fond li hija wahda tradizzjonali u l-finitura tal-fond li huwa fi stat accettabbli pero' hemm bzonn sistema ta' dawl gdida, l-aperturi, l-pavimentar etc.

Mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni u hadd ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>It-Tieni eccezzjoni – Prova tat-titolu fuq il-fond u prova tal-kirja:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna, kif ukoll, prova tal-kirja li qeghdin jattakkaw bil-kawza odjerna.

<u>Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, 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.'

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess

guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu elenkat aktar il' quddiem taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

<u>Prova tal-kirja:</u>

Dwar il-prova tal-kirja li qed tigi attakkata b'din il-kawza, fl-atti bazikament gew ipprezentati s-segwenti dokumenti minn fejn tirrizulta l-prova tal-kirja:

(i) email datata 9 ta' Novembru, 2020 minn certu Joseph Gabriel Vella li ntbghatet lir-rikorrenti Nancy Giordimaina a fol. 4 tal-process minn fejn jirrizulta li l-mittenti (flimkien ma' ohrajn) ghan-nom ta' l-inkwilin Spiridione Vella kien qed jikkonferma li c-cwievet tal-fond 6, Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan kienu ser jigu ritornati nhar is-16 ta' Jannar, 2021:

> 'Kif miftiehem, jien Spiridione Vella,(ID 0604331),ser naghti lura ic-cwievet ghal propjeta Nru 6,Nancy's House, Triq il-Barriera, Hal Balzan, Hal Balzan, fis-16 ta Jannar,2021 meta se nirrilaxxa il-kera tal-post imsemmi.'.

(ii) fl-affidavit tar-rikorrenti Nancy Giordimaina a fol. 17 tal-process hija tikkonferma bil-gurament li l-fond huwa mikri lill-

certu Spiridione Vella liema kera ilha mill-1 ta' Jannar, 1965 fl-ammont ta' €180:

> 'Din il-proprjetà tinkera lil certu Spiridione Vella (K.I. nru. 0604331M), u ilha tinkera lilu mill-1 ta' Jannar 1965 sal-lum. Ahna illum nircievu kera ta' €180 fis-sena, u din tithallas kull sena. Is-sena l-ohra, ahna ftehmna ma' Vella illi fis-16 ta' Jannar tas-sena 2021, itina ic-cwievet lura. Filfatt hekk ghamel.'

(iii) Fil-kuntratt ta' xiri datat 26 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono a fol. 36 *et seq* tal-process, li permezz tieghu r-rikorrenti Nancy u zewgha Ronald Giordimaina u r-rikorrenti Anthony u martu Silvana Fenech xtraw u akkwistaw fi kwoti mhux ugwali n-nofs indiviz tal-fond in kwistjoni gie kkonfermat l-ezistenza tal-kirja lill-familja ta' terzi ghal cirka hamsin (50) sena.

Il-Qorti hija wkoll sodisfatta illi r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tal-kirja fuq il-fond mertu tal-kwistjoni u dan ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Il-Hames u s-Sitt eccezzjoni – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

L-Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli minhabba li l-kirja mertu tal-kawza hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kapitolu dahal fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u ghalhekk hija

protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47 sub-artikolu 9 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'

Minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena

1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi fir-rigward is-sitt eccezzjoni stante li rrizulta li ghal kaz odjern l-Artikolu 37 m'huwiex applikabbli, l-Qorti mhux ser tinoltra oltre fl-ezami ta' din l-eccezzjoni u ser tghaddi sabiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha.

<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** 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 preseduta 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 mbaghad inghad ukoll 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 wiesa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'

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

'[a] fair balance ... between the demands of the general

---

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

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

> 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.

Fil-kaz odjern, fl-atti gie stabbilit il-valur lokatizzju fuq is-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna peress li fil-mori gie nominat Perit Tekniku ghal dan il-ghan. Meta ssir paragun bejn il-

kera mhallsa lir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-snin 2000 u l-2005 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti kienet dik ta' €180, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien dak ta' €3850.00. Il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh bhalissa bejn is-snin 2015 u 2020 huwa dak ta' €8125.00 fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti hija dik ta' €180 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.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter**

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali**

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 lpossibilita` 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 a bazi 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 kundizzjonijiet. 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*

(Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

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."'.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament sas-16 ta' Jannar, 2021 (id-data meta l-inkwilin ivvaka mill-fond) garrbu ksur tal-jedd taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi r-rikorrenti permezz ta' nota ntavolata nhar is-17 ta' Gunju, 2021 a fol. 93 tal-process irtiraw dik il-parti tat-tieni talba fejn taghmel referenza ghall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fejn taghmel referenza ghall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u zammew fermi l-bqija tat-talba.

Illi gjaladarba t-talba giet irtirata fir-rigward dawn iz-zewg talbiet din il-Qorti mhux ser tinoltra oltre fl-ezami taghhom u ser tghaddi sabiex tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba fejn issir referenza ghalihom.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ghal dak li huwa rimedju 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.'

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni bin-numru hmistax (15) eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Illi in fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... 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.'

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases

of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10

1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Fil-kaz odjern l-intimat Spiridione Vella jirrizulta li kien ilu jgawdi l-fond mill-1 ta' Jannar, 1965 u cioe' l' fuq minn hamsin (50) sena u hareg mill-fond biss ricentament fis-16 ta' Jannar, 2021. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1965 sa 2020, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri jammonta ghal dak ta' €176,125. Min-naha l-ohra, mill-atti ma jirrizultax kemm kien ihallas l-inkwilin Spiridione Vella ghall-istess perijodu. Kull ma jirrizulta huwa li lejn l-ahhar kien ihallas l-ammont ta' €180 liema somma probabilment bdiet tithallas mal-introduzzjoni tal-emendi fis-sena 2010. Ir-rikorrenti izda naqsu milli fl-atti jindikaw kemm kien il-hlas lura fis-snin.

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrenti pero' precedentement kien f'idejn ommhom Josephine Fenech u z-ziju taghhom Anthony Fenech li kienu da parti taghhom wirtu l-fond minghand missierhom Peter Fenech. Ir-rikorrenti saru proprjetarji tas-sehem shih fis-sena 2020 meta permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Settembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono r-rikorrenti Nancy flimkien ma' zewgha Ronald Giordimaina u r-rikorrenti Anthony u martu Sylvana Fenech xtraw u akkwistaw in-nofs indiviz l-iehor tal-fond li kien proprjeta' ta' zijuhom Anthony Fenech.

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu principalment jishaq fuq is-segwenti punti li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni meta tigi sabiex tillikwida l-ammont dovut kif isegwi:

i. Il-komputazzjoni ghandha ssir mis-sena 1987 u cioe' mis-sena meta d-dritt ghal petizzjoni ghal ksur tad-drittijiet fundamentali kienet accessibli;

ii. Il-komputazzjoni ghandha ssir *pro rata* u huwa mperattiv li jigu nnutata d-dati ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond;

iii. Il-komputazzjoni ghandha tiehu kont tal-fatt li mis-sena 2000 sas-sena 2020 ir-rikorrenti kellhom biss nofs indiviz tal-fond in kwistjoni. Filwaqt li mis-26 ta' Settembru, 2020 in-nofs indiviz inxtara fiz-zwieg u ghalhekk il-kwota ghandha tittiehed *pro rata*.

Il-Qorti wara li fliet id-decizjonijiet ikkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mill-2000 sa Settembru 2020 fuq in-nofs indiviz proprjeta' tar-rikorrenti flimkien mal-kera dovuta fuq is-sehem shih sa Dicembru, 2020 tammonta ghal € 68,593.75. Dan il-kalkolu jaqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat intimat.

Kera percepita mis-sena 2000 sas-sena 2020 qed tigi kalkola fis-somma ta' €180 fis-sena ghal ghoxrin sena b'rizultat ta' € 3,600.
€ 68,593.75 - € 3600 = € 64,993.75

Il-Qorti tqis li in linea mal-gurisprudenza ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35 % u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera: € 64,993.75 – 35%=€ 42,245.94 – 20% = € 33,796.76

<u>Ammont dovut</u> – tlieta u tletin elf, seba' mija u sitta u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€ 33,796.76)

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 u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali kif isegwi:

1) tilqa' l-hames (5) eccezzjoni tal-intimat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bhala mhux applikabbli;

2) tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-sitt eccezzjoni;

3) tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz, u tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

4) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-inkwilin Spiridione Vella kien qed izomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kaptiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5) Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, filwaqt li tichad dik il-parti tat-talba li tirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ilment fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

6) Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara konsegwentement illi, l-inkwilin ma setax jibqa' jistrieh fuq l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16;

7) Tilqa' r-raba' u l-hames talba u tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom tul is-snin, u tillikwida l-ammont globali ta' danni pekunjarji u non pekunjarji fis-somma ta' sitta u tletin elf, seba' mija u sitta u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€36,796.76),

liema somma hekk likwidata ghandha tithallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Bl-ispejjez ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti 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.
30 ta' Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021