QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Tlieta, 28 ta' Frar 2023

Kawza Numru: 3
Rikors Kostituzzjonali Numru: 212/2021 JVC

Patricia Gatt (ID 0345757M)

vs

L-Avukat ta' l-Istat u

Carmela Psaila sive Camilleri (ID 0411943M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali fejn ir-rikorrenti Patricia Gatt talbet kif isegwi:

1. 'ILLI r-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem "Belview House", numru sittax (16) qabel hmistax (15), Triq Pietro Floriani, il-Furjana, liema appartament wirtitu in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-2 ta' Lulju 1991 (testment Dok.A u ricerki testamentarji Dok.B, C) minghand ommha Antonia sive Antoinette Bonello li mietet nhar it-30 ta' April 2019 (Dok.D), liema successjoni giet regolarment iddenunzjata (Dok.E);

2. ILLI l-istess appartament huwa soggett ghal kirja protetta a favur l-intimata Psaila sive Camilleri, li ilha tiddetjeni l-fond numru kbir ta' snin kif ser jirriżulta matul il-kawża u li preżentement qed tiddepożita mija u tnejn u sebghin euro (€172) fis-sena taht l-awtorità tal-Qorti (Dok. F, G);

3. ILLI tali kirja hija irriżorja tenut kont tal-valur ta' l-istess appartament fuq is-suq kif stmat fil-valur ta' mija u tmenin elf euro (€180,000, ara Dok. H); ghaldaqstant ghandu jkun car illi nkisru d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali sija tar-rikorrenti u sija ta' ommha li taghha hija werrieta, u li ghaldaqstant ir-rikorrenti hija intitolata ghal kumpens ikkalkulat fuq medda ta' snin minn meta bdiet topera r-rilokazzjoni ope legis ta' l-istess fond;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob umilment lil dina l-Onorabbli Qorti

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-ligijiet li jirregolaw il-kera in relazzjoni mal-kiria ta' l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem "Belview House", numru sittax (16), qabel hmistax (15). Triq

Pietro Floriani, il-Furjana, matul iz-zmien illi ilu soggett ghall-kirja favur l-intimata Psaila sive Camilleri, irrizulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sija fil-kwalita` taghha ta’ werrieta ta' ommha Antonia sive Antoinette Bonello u sija fil-kwalità taghha personali, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta; u

ii. Taghti kull ordni necessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur, inkluż li tordna l-evizzjoni ta’ l-intimata Psaila sive Camilleri u tiddikjara l-inapplikabilità tal-protezzjoni provduta mill-ligijiet li fuqhom l-istess intimata qed tibbaża r-rilokazzjoni, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imghaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet legali u b'kull rimedju iehor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.’.

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

1. ’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 tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali hija kellha tidħol f’kirja sfurzata mal-intimata Carmela

Psaila sive Camilleri mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. 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;

3. Illi l-ewwel nett r-rikorrenti trid ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` tal-fond bl-indirizz ta' Belview House, 16, Triq Pietro Floriani, il-Furjana. F`dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u ta' meta saret sidt tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista` jigi kkunsidrat mid-data ta` meta saret sidt tal-fond mertu ta` dan il-każ u mhux qabel;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hi jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

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

6. 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)…";

7. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll 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-proprjetà;

8. 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. 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. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

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

12. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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*";

13. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata 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-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. 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;

15. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances***

Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

16. 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;

17. 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 sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' Carmela Psaila sive Camilleri li taqra kif isegwi:

'1. Illi t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ampjament spjegat hawn taht u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti tecepixxi illi hija mhix il-legittimu kontraduttur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attrici huwa wiehed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li certament hija ma kkomettietx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa ghalhekk l-Istat il-legittimu kontraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, f'każ li l-partecipazzjoni tal-esponenti fil-proceduri odjerni tigi kkunsidrata bhala essenzjali u mehtiega, kemm ghall-integrita' tal-gudizzju kif ukoll peress li l-proceduri odjerni jaffettwaw lill-esponenti qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, madanakollu, l-esponenti intimata ma tista' qatt taghti kwalsiasi tip ta' rimedju fl-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali, li certament hija ma kkommettietx stante li hi dejjem agixxiet entro parametri tal-ligi vigenti matul iż-zmien, b'dan illi hija m'ghandhiex legalment tirrispondi ghal kwalsiasi inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata;

5. Illi f'kull każ u minghajr pregudizzju, l-esponenti kellha kull dritt li tużufruwixxi mill-ligi vigenti, gialadarba hi ottemprat ruhha mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxiet fil-parametri tal-ligi vigenti. Fil-fatt, r-rikorrenti waqfet taccetta l-kera, l-esponenti bdiet tiddepozita, l-ammont tal-kera l-Qorti permezz ta' cedoli, sabiex tezumi ruhha minn kull responsabbilta';

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi ghall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt taghti rimedju ghall-allegat lezjoni ta' dritt fundamentali li certament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'ghandhiex tigi kkundannata sabiex tizgombra

mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

7. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, l-esponenti umilment tecepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jigi deċiż jekk inkwilin ghandux jigi żgumbrat jew le u dan kif gie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Gunju 2017;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jeccepixxu illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji ghad-disposizzjoni taghhom, b'mod partikolari dawk provduti taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tat-2021;

9. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlahaq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Ghaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tichadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.’.

Rat l-affidavits, xhieda, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, ricerki testamentarji, certifikati tal-mewt, kopji ta' cedoli ta' depositu, kopji tal-ktieb tal-kera, kopji ta' kontijiet ta' dawl u ilma, kopji ta' registrazzjoni bhala votant u kopji tal-gazzetti tal-gvern, kuntratt, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Ottubru, 2021 Dr Gianfranco Gauci talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond ossia appartament numru 2, 'Belview House', 16 fi Triq Pietro Floriani, Floriana mis-sena 1967 u kull hames snin sat-30 ta' Marzu, 2021, rat li Dr Corinne Pace oggezzjonat li r-rapport isir mis-sena 1967 ghaliex il-ligi sabiex wiehed jitlob lezjoni tal-ksur tad-drittijiet fundamentali dahlet fis-sehh fil-31 ta' Mejju, 1987 u dipiu' d-dikjarazzjoni *causa mortis* saret fl-2020, rat li Dr Celine Dalli rrimettiet ruhha salv ghall-ispejjez u rat li Dr Gauci nsista fuq it-talba tieghu u rat li l-Qorti f'dan l-istadju laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata kif indikat mis-sena 1967 b'dan izda li tirriserva li tipprovdi dwar l-ispejjez jekk ikun il-kaz fis-sentenza finali.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi esebiti fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf nhar is-26 ta' Jannar, 2022 a fol. 40 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Ottubru, 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw li qed jistriehu fuq l-atti u mhux ser jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet, rat li ghalhekk ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-intimati li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat esebita fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaw odjern jirrizulta li huma s-segwenti:

1. Illi l-fond ossia appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokk bl-isem 'Belview House', numru sittax (16) qabel hmistax (15) fi Triq Pietro Floriani, Furjana originarjament kien jappartjeni lil Carmelo Cardona – buznannu tar-rikorrenti li gie nieqes fl-10 ta' April, 1923 (ara certifikat tal-mewt a fol. 250 tal-process). Il-blokka kollha kienet inxtrat mill-imsemmi Carmelo Cardona permezz ta' kuntratt tal-3 ta' Novembru, 1914 fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri (ara kuntratt a fol. 237 et seq tal-process).

Mir-ricerki jirrizulta li l-imsemmi Carmelo Cardona kien irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment tat-3 ta' Novembru, 1919 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier li permezz tieghu kien innomina bhala eredi universali tieghu lil ibnu Vincenzo Cardona – nannu matern tar-rikorrenti Patricia Gatt (ara ricerki u testment a fol. 251 et seq tal-process).

Illi Vincenzo Cardona kien gie nieqes fil-21 ta' April, 1954 (ara certifikat tal-mewt a fol. 267 tal-process). Huwa kien irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment tat-23 ta' Ottubru, 1928 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia li permezz tieghu kien innomina u istitwixxa bhala eredi universali tieghu lil bintu Antonia sive Antoinette Bonello – omm ir-rikorrenti u bint wahdanija ta' l-

imsemmi Vincenzo Cardona (ara ricerki testamentarji u testment a fol. 268 et seq tal-process). Id-denunzja kienet saret fit-28 ta' Ottubru, 1955 u fejn il-proprjeta' in kwistjoni kienet giet debitament iddenunzjata (ara denunzja a fol. 244 et seq tal-process).

Illi segwa li Antonia sive Antoinette Bonello – omm ir-rikorrenti giet nieqsa fit-30 ta' April, 2019 (fol. 7) u kienet irregolat il-wirt u successjoni bl-ahhar testment taghha tat-2 ta' Lulju, 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fejn permezz tat-tielet artikolu kienet halliet b'titolu ta' prelegat fi piena proprjeta' versu u a favur bintha r-rikorrenti Patricia Gatt il-flat mertu tal-kawza odjerna (ara testment u ricerki testamentarji a fol. 4 et seq tal-process). It-testment kien jaqra kif isegwi:

> ' It-Tielet Artikolu.
>
> It-testatrici thalli b'titolu ta' prelegat fi piena propjeta' versu u ghaf-favur ta' bintha Patricia mart Vincent Gatt il-flat internament markat bin-numru tnejn (2) formanti parti mil-blokk maghruf "Belview House" deskritt aktar il-fuq, f'kaz ta' promenzjenza taghha bis-sostituzzjoni ta' uliedha'.

Illi r-rikorrenti Patricia Gatt ghamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Marzu, 2020 fl-atti tan-Nutar Malcolm Licari (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 8 *et seq* tal-process).

2. Illi jirrizulta li l-fond kien inkera lill-intimata Carmela Psaila k/a Camilleri fil-bidu tas-snin sittin (60) u dan versu l-kera ta' tmienja u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm48). Sussegwentement ir-rata ta' kera kienet zdiedet bl-awmenti ai termini tal-Ligi u llum qeghda fl-ammont ta' mija tnejn u sebghin Ewro (€172) fis-sena. L-

intimata Carmela Psaila k/a Camilleri ghadha tokkupa l-fond sallum b'titolu ta' kera.

3. Illi r-rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-Ligijiet li jirregolaw il-kera /in relazzjoni mal-kirja ta' l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem 'Belview House', numru sittax (16), qabel hmistax (15) fi Triq Pietro Floriani, Furjana matul iz-zmien li ilu soggett ghall-kirja favur l-intimata Carmela Psaila k/a Camilleri irrizulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sija fil-kwalita' ta' werrieta ta' ommha Antonia sive Antoinette Bonello, u sija fil-kwalita' taghha personali, u dan ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti taghti kull ordni necessarja sabiex jieqaf immedjatament il-ksur tad-drittijiet fundamentali u dan inkluz li tordna l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond u tiddikjara l-inapplikabilita' tal-protezzjoni provduta mill-ligijiet li fuqhom l-istess intimata qed tibbaza r-rilokazzjoni, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imghaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrenti.

<u>Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Ottubru, 2021 a fol. 36A tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond ossia appartament numru 2, 'Belview House', 16 fi Triq Pietro Floriani, Floriana mis-sena 1967 u kull hames snin sat-30 ta' Marzu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-26 ta' Jannar, 2022 (esebit a fol. 40 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha bdiet billi tati deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, permessi u potenzjal u trattat il-finituri u struttura tal-fond. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet numru ta' kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn elf ewro (€200,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-appartament il-kundizzjoni fizika tieghu, il-kundizzjonijiet, il-potenzjal u ovjament iz-zmien. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1967 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU ANNWALI €**
1967	**1972**	**€160**
1973	**1978**	**€300**
1979	**1984**	**€400**
1985	**1990**	**€500**
1991	**1996**	**€950**
1997	**2002**	**€1,500**
2003	**2008**	**€2,300**
2009	**2014**	**€3,300**
2015	**2021**	**€5,250**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku kif ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>It-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid iggib l-ahjar prova dwar it-titolu li ghandha fuq il-fond mertu ta' din il-kawza u cioe' tal-fond bl-indirizz ta' 'Belview House' 16, Triq Pietro Floriani, Floriana. Eccepixxa wkoll li ghandha wkoll tindika d-data preciza meta giet koncessa l-kirja u meta saret sid il-fond. Imbaghad fir-raba' eccezzjoni eccepixxa li preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ghandha tindika ezattament liema artikolu tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jiksrulha d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.

Illi dwar it-tielet eccezzjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li huwa jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti hija sid il-fond u li saret sid il-fond wara li akwistat il-fond permezz ta' wirt. Iddikjara wkoll li f'dak li jirrigwarda prova tal-ftehim tal-kirja u li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta giet prezentata kopja tal-ktieb tal-kera li tmur lura ghas-sena 1976, b'dan li m'huwiex jinsisti iktar fuq din l-eccezzjoni sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad. Illi gialadarba l-Avukat tal-Istat mhux jinsisti fuq dawn l-eccezzjonijiet u in vista wkoll tal-provi fl-atti l-Qorti tqis li m'ghandhiex ghaliex tinoltra oltre fuq it-tielet eccezzjoni.

Illi dwar ir-raba' eccezzjoni mill-atti jirrizulta li huwa minnu li r-rikorrenti ma ndikatx l-artikoli li minnhom qeghda tilmenta, madanakollu l-Qorti tqis li b'daqshekk ir-rikorrenti m'ghandhiex tigi sanzjonata bic-cahda tat-talbiet. A kuntrarju l-Qorti fehmet li r-rikorrenti ghamlet uzu minn kliem generiku sabiex tkun qeghda tinkludi l-artikoli kollha li jippermettu rilokazzjoni ndefinita. Din il-Qorti kellha numru ta' kawzi simili b'dan li huwa sew maghruf

liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrenti qeghda tilmenta. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 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 (9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ulterjorment fis-seba' eccezzjoni eccepixxa li barra minn hekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed ikun jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Jissottometti li huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali svestiment ma sarx u dan ghaliex jargumenta li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

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.'

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w' ghalhekk l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija gustifikata. Il-Qorti rat li r-rikorrenti lanqas ma ndikat 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 dwar is-seba' eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li din allura hija sorvolata.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata Carmela Psaila sive Camilleri li m'hijiex il-legittimu kontradittur:</u>

Illi preliminarjament l-intimata Carmela Psaila sive Camilleri fit-tieni eccezzjoni taghha eccepiet illi hija m'hijiex il-legittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress li l-ilment tar-rikorrenti huwa wiehed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li certament hija ma kkommettietx. Imbaghad fit-tielet eccezzjoni kompliet billi eccepiet li ghalhekk huwa l-Istat il-legittimu kontradittur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali b'dan li hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza odjerna r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' konsistenti fl-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem 'Belview House', numru sittax (16) qabel hmistax (15) fi Triq Pietro Floriani, Furjana u dan bi ksur *inter alia* tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qeghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza

simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimata Carmela Psaila sive Camilleri.

<u>It-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimata Carmela Psaila sive Camilleri dwar in-nuqqas ta' ezawriment tar-rimedji ordinarji b'mod partikolari l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021:</u>

Illi permezz tat-tmien eccezzjoni taghha l-intimata Carmela Psaila sive Camilleri eccepiet illi r-rikorrenti Patricia Gatt naqset milli tezawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji ghad-disposizzjoni taghha b'mod partikolari dawk provduti taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021. Fid-disa' eccezzjoni

eccepiet illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlahaq bilanc bejn l-interess tas-sid u tal-inkwilin.

Illi l-Qorti tirrileva li l-Att li ghalih qed ssir referenza mill-intimata dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<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.[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 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

[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).

> 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 giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi. Illi 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 nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Fil-fatt bhala ezempju jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994: il-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tmienja u erbghin liri 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' disa mija u hamsin Ewro (€950). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames't elef mitejn u hamsin Ewro (€5,250) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepita mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija tnejn u sebghin Ewro

(€172) fis-sena. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust 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 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

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

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-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll indhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofra minn deprivazzjoni tal-proprjeta` tieghu, stante li legalment ma setax jiehu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif sostniet 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 l-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament u certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti titlob rimedju fit-termini tal-ligi.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, l-intimat Avukat tal-Istat fis-sittax (16) il-eccezzjoni eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbet 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. Infatti 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.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Carmela Psaila sive Camilleri kienet ilha tgawdi l-fond cirka sebgha u hamsin (57) sena. Jirrizulta li l-intimata ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum fejn mir-risposta ghall-kawza odjerna jirrizulta li ghadha qed tvanta l-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza taghha (fol. 33).

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Patricia Gatt saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt ta' ommha Antonia sive Antoinette Bonello li kienet tatha il-fond b'titolu ta' prelegat permezz ta' testment tat-2 ta' Lulju, 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri (fol. 3). Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti u l-antekawza taghha nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-,ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u tmenin elf disa' mija sebgha u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€83,987.50). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilina Psaila sive Camilleri kienet thallas originarjament l-ammont ta' tmienja u erbghin lira (Lm 48) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' mija u hdax il-Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€111.81) fis-sena u sussegwentement bl-awment bdiet thallas mija tnejn u sebghin Ewro (€172).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati f'din id-decizjoni u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1987 sas-sena Mejju 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal tlieta u tmenin elf disa' mija sebgha u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€83,987.50).

Il-kera percepita mis-sena 1987 sas-sena Mejju 2021 qed tigi kalkolata fl-ammont misjuba fl-ircevuti esebiti fl-atti a fol. 64 et seq tal-process, fis-somma ta' erbat' elef hames mija hamsa u tletin Ewro u sebgha centezmi (€4,535.07).

€83,987.50 - €4,535.07= €79,452.43

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, 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.

€79,452.43 – 35%=€51,644.08 – 20% = €41,315.26.

<u>Ammont ta' kumpens</u>: wiehed u erbghin elf tlett mija u hmistax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€41,315.26).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni

kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sebghat'elef Euro (€7,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Illi permezz tat-tieni talba taghha r-rikorrenti titlob ukoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond ossia appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem 'Belview House' numru sittax (16) qabel hmistax (15) fi Triq Pietro Floriani, Furjana.

L-intimata Carmela Psaila sive Camilleri tilqa' ghal din it-talba fl-eccezzjoni bin-numru seba' (7) billi eccepiet li din il-Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le u dan kif gie senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim Ministru deciza fis-27 ta' Gunju, 2017.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimata u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

Decizjoni:

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

1. Tilqa′ s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b′dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta m′huwiex applikabbli;

2. Tiddikjara s-seba′ eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata u dan ghar-ragunijiet suesposti;

3. Tilqa′ s-seba′ eccezzjoni tal-intimata Carmela Psaila sive Camilleri billi l-Qorti odjerna m′hijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament taghha mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

4. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata biss sakemm dawn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

5. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li l-applikazzjoni tal-ligijiet li jirregolaw il-kera in relazzjoni mal-kirja tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokka bl-isem ‘Belview House′, numru sittax (16), qabel hmistax (15), fi Triq Pietro Floriani, il-Furjana, matul iz-zmien illi ilu soggett ghall-kirja favur l-intimata Carmela Psaila sive Camilleri, irrizulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sija fil-kwalita` taghha ta′ werrieta ta′ ommha Antonia sive Antoinette Bonello u sija fil-kwalità taghha personali, u dan ai termini ta′ l-Ewwel Artikolu ta′ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta;

6. Tilqa′ limitatament it-tieni talba u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont kumplessiv ta′

sebgha u erbghin elf, tlett mija u hmistax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€ 47,315.26) bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrenti, filwaqt li tichadha fil-kumplament.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat b'eskluzjoni izda ghall-ispejjez tal-Perit Tekniku li ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Frar, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023