QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha 28 ta' Gunju, 2023

Kawza Numru: 2
Rikors Guramentat Numru:- 164/2021 JVC

Jean Paul Zammit (K.I. 9467(M); Johanna Zammit (K.I. 249259M); Angela Galea mart Joseph Galea (K.I. 77762M); u John Cefai (K.I. 107548M)

vs

Avukat tal-Istat

u

Carmel sive Charles Degiorgio (K.I. 354863M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li premettew u talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **117, Fl 3, Triq is-Sur, l-Isla**, liema fond ippervjena ghand ir-rikorrenti John Cefai u omm ir-rikorrenti l-ohra ossia Maria Zammit mill-wirt tal-mejta missierhom u ommhom Angelo Cefai u Carmela Cefai u dan in kwantu ghal kwint mill-assi tal-ġenituri taghhom lir-rikorrenti John Cefai filwaqt li in kwantu ghar-rimanenti erbgha kwinti mill-assi tal-ġenituri taghhom lill-Maria Zammit ossia omm ir-rikorrenti l-ohra u dan skond testament unica charta tat-2 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"** u testament iehor addizzjonali tat-23 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.

2. Illi ghalhekk ir-rikorrenti John Cefai wiret 1/5 sehem indiviz tal-fond filwaqt illi 4/5 ishma indivizi tal-fond in kwistjoni wirtithom oht John Cefai ossia Maria Zammit omm ir-rikorrenti l-ohra.

3. Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, omm u missier ir-rikorrenti Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit iddonaw l-porzjoni li kienet tappartjeni lilhom mill-proprjeta` in kwistjoni.

4. Illi ghalhekk il-proprjeta` in kwistjoni ossia 117, Fl 3, Triq is-Sur, l-Isla jappartjeni in kwantu ghall-4/5 ishma indivizi lill-ahwa Zammit u cioe` Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit filwaqt li 1/5 sehem indiviz jappartjeni lir-rikorrenti John Cefai.

5. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio mill-21 ta' Mejju 1987 bil-kera mizera ta' **Lm46.00c fis-sena**.

6. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

7. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Degiorgio qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€430.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

9. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Degiorgio bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi

ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

14. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u

ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

16. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti that l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit**

and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta'ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

19. Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph**

<u>Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>

20. Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

21. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Degiorgio mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio (K.I.354863M) ghall-fond 117, Fl 3, Triq is-Sur, l-Isla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

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

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni'.

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

1. 'Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, u cioe', 117, Flat 3, Triq is-Sur, l-Isla;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jgibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza. Barra minn hekk, l-istess rikorrenti jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija soggetta ghall-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta)** u ghall-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;**

3. Illi r-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Ghal dan l-ilment l-esponent iwiegeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghrufa fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli – li zgur mhux il-kaz;

   Illi l-**Kapitoli 16** u **69 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi**;** (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (ii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

4. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens;

5. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha;

6. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghu qatt jigu kkumpensati u/jew mhallsa xi danni ghall-perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda titolu fuq il-fond inkwistjoni u konsegwentement l-ebda jedd legali li jircievu l-kera;

7. Illi barra minn hekk, gialadarba r-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll,** fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta**, huma ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel it-30 ta' April 1987;

8. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;

9. F'kull kaz, u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza taghna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* adattat sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimat Degiorgio. Konsegwentement, jekk permezz ta' din it-talba r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimat Degiorgio, din it-talba ghandha tigi michuda wkoll;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta ta' Carmel sive Charles Degiorgio li taqra kif isegwi:

'1. Illi, l-esponent qieghed jgawdi minn kirja li tibbenifika mill-protezzjoni tal-ligi u li hu dejjem agixxa skond il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk umilment jissottometti li l-istess ma ghandux jkun responsabbli ghal kwalunkwe ksur li seta' sehh lil atturi;

2. Illi inoltre, t-talba ghal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz taghha l-kirja in kwistjoni tikseb il-protezzjoni, tivvjola d-drittijiet fundamentali sanciti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ggustifikata fil-kaz odjern, hekk kif ser jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

3. Illi, se mai, ir-rikorrenti ghandhom ghad-dispozizzjoni taghhom rimedju ulterjuri fi hdan il-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant l-esponenti umilment jemmen li m'hemmx lok ghall-vjolazzjoni allegata mill-istess atturi;

4. Illi kwalunkwe rimedju li jista' jinghata min din l-Onorabbli Qorti ma ghandu qatt jippregudika r-relazzjoni lokatizzja ezistenti bejn il-partijiet, u cioe' s-sid u l-inkwilin;

5. Illi, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-konvenut jitlob umilment lil din l-Onorabbli qorti biex tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom;

6. Illi, f'kaz li din l-Onorabbli qorti tiddeciedi li takkolji t-talbiet attrici, u f'kaz ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-konvenut li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li ghandu jkun dikjarat responsabbli ghal kwalunkwe hlas dovut u mhux l-istess konvenut;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, testmenti, kuntratti, estratt mir-registru elettorali, sentenza, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar it-22 ta' Gunju, 2021 a fol. 54 et seq tal-process li permezz tieghu talab li l-Qorti joghgobha tawtorizzah iressaq l-eccezzjonijiet ulterjuri ndikati, rat li fil-verbal tat-8 ta' Lulju, 2021 Dr Nicholas Debono ddikjara li l-Att XXIV tal-2021 ma japplikax retroattivament u m'hemm ebda provvediment transitorju fl-istess att. Jirrileva wkoll li t-talba attrici hija limitata ghal danni sofferti sas-16 ta' Marzu, 2021 u rat li l-Qorti ddekretat seduta stante fis-seduta tat-8 ta' Lulju, 2021 illi stante li l-ligi in kwistjoni dahlet in vigore fl-1 ta' Gunju, 2021, filwaqt li l-Qorti hija dejjem obbligata li tiehu kont tal-Ligi hi x'inhi hi u skont meta din tigi fis-sehh tqis li fic-cirkostanzi ta' din il-kawza m'hemmx lok li ssir l-eccezzjoni ndikata;

Rat ir-rikors tal-intimat Carmel sive Charles Degiorgio ntavolat nhar is-7 ta' Settembru, 2021 fejn talab li l-Qorti tawtorizzah jikkontesta l-kawza fl-ismijiet premessi bil-prezentata tad-debita risposta fi zmien prefiss minn din il-Qorti, rat li fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti u Dr Joel Calleja ghall-Avukat tal-Istat b'referenza ghar-rikors tal-intimat

m'oggezzjonawx ghat-talba u rat li l-Qorti seduta stante laqghet it-talba u ordnat u awtorizzat li r-risposta gia esebita u annessa mal-istess rikors tigi inserita fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti talab li jigi nominat perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 117, flat 3 fi Triq is-Sur, Isla mill-20 ta' Mejju, 1988 u kull hames (5) snin sas-16 ta' Marzu, 2021 u rat li Dr Joel Calleja rrimetta ruhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar l-24 ta' Frar, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 61 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 11 ta' Ottubru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jipremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 117, Flat 3 fi Triq is-Sur, Isla liema fond gie ghandhom fil-kaz tar-rikorrenti John Cefai mill-wirt u successjoni tal-

genituri tieghu Angelo u Carmela konjugi Cefai, filwaqt li fil-kaz tar-rikorrenti l-ohra Jean Paul Zammit et b'donazzjoni minghand il-genituri taghhom Louis u Maria konjugi Zammit.

Illi jirrizulta li l-fond originarjament kien jappartjeni lil Angelo u Carmela konjugi Cefai li permezz ta' zewg testmenti wiehed tat-2 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (fol. 9) u l-iehor tat-23 ta' Ottubru, 1984 fl-atti wkoll tan-Nutar Joseph Cachia (fol. 13) kienu hallew il-fond mertu tal-kawza odjerna in kwantu ghal kwota ta' kwinta (1/5) lir-rikorrenti binhom John Cefai u in kwantu ghar-rimanenti kwota ta' erbgha kwinti (4/5) lill-binthom Maria Zammit omm ir-rikorrenti l-ohra.

L-imsemmija Maria Zammit flimkien ma' zewgha Louis Zammit permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar, 2013 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (fol. 18) iddonaw kwalunlwe sehem f'dan il-fond lil uliedhom ir-rikorrenti Jean Paul Zammit, Johanna Zammit u Angela mart Joseph Galea. Ghalhekk il-fond illum huwa mizmum in kwantu ghal kwota ta' kwinta (1/5) f'idejn ir-rikorrenti John Cefai u in kwantu ghar-rimanenti kwota ta' erbgha kwinti (4/5) f'idejn ir-rikorrenti l-ohra Jean Paul Zammit, Johanna Zammit u Angela mart Joseph Galea lkoll ulied Maria Zammit.

2. Illi jirrizulta li l-fond 117, Flat 3 fi Triq is-Sur, Isla kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti fis-sena 1987 lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio versu l-kera mizera ta' sitta u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm46) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sebgha Ewro u hmistax il-centezmu (€107.15). Sussegwentement a tenur tal-ligi l-kera zdiedet bl-awmenti biex il-kera giet fl-ammont ta' erbgha mija u tletin Ewro (€430)

fis-sena. L-intimat Degiorgio ghadu jirrisjedi u jokkupa l-fond sallum b'titolu ta' kera.

Jigi rilevat li in segwitu ghall-affidavit tal-intimat Degiorgio a fol. 84 et seq tal-process qamet il-kwistjoni li l-fond originarjament kien mizmum minnu b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Madanakollu ghalkemm fil-verbal il-Qorti tat terminu sal-ahhar ta' Dicembru lill-Avukat tal-Istat sabiex jekk ikun il-kaz jiprezenta kopja ta' dan il-kuntratt jirrizulta li ma gie pprezentat l-ebda kuntratt ta' sub-enfitewsi. Piuttost fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-Avukat tal-Istat jiddikjara li ma kellux success. Il-Qorti ser titratta din il-kwistjoni f'aktar dettal meta tigi sabiex tezamina l-ewwel eccezzjoni.

3. Illi r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna nhar is-16 ta' Marzu, 2021 fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio ghall-fond 117, Flat 3 fi Triq is-Sur, Isla u dan bi vjolazzjoni inter alia tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq fic-cirkostanzi. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju

tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment talbu li l-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Jannar, 2022 a fol. 59 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 117, Flat 3 fi Triq is-Sur, Isla mill-20 ta' Mejju, 1988 u kull hames snin sas-16 ta' Marzu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-24 ta' Frar, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar l-4 ta' April, 2022 (esebit a fol. 61 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, dwar il-finitura u struttura, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' tmenin elf Ewro (€80,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1988 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €

1988	**1993**	**€250.00**
1994	**1999**	**€450.00**
2000	**2005**	**€700.00**
2006	**2011**	**€1,200.00**
2012	**2017**	**€2,200.00**
2018	**2021**	**€3,500.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza u cioe' bin-numru 117, Flat 3 fi Triq is-Sur, Isla. Imbaghad fit-tieni eccezzjoni kompla jeccepixxi li r-rikorrenti jridu jgibu prova wkoll (i) tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza, u, (ii) li l-kirja hija soggetta ghall-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-

ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> '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.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

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

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' xi ftehim tal-kirja gie kkonfermat mill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio nnifsu meta qal illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond ghal madwar tletin (30) sena u jghid illi huwa kien ha l-fond minghand xi hadd certu Leli Vassallo li kien joqghod '*…fil-fond indikat, li l-imsemmi huwa habib tieghi, taht titolu*

ta' sub-enfitewsi ghal madwar sbatax (17) il-sena versu l-ammont ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm45) fis-sena.'.

Illi huwa minnu li l-intimat Degiorgio jiddikjara li huwa kien qieghed izomm il-fond taht titolu ta' sub-enfitewsi b'dan li effettivament dan it-titolu jibdel xi ftit in-natura tal-kuntratt, madanakollu l-Qorti temmen li effettivament ma taghmilx wisq differenza billi xorta jibqa' il-fatt li llum il-gurnata l-intimat qieghed izomm il-fond taht titolu ta' kera b'rilokazzjoni u l-intimat xorta qieghed jibbenifika minn kirja protetta. Ghaldaqstant il-Qorti tinsab sodisfatt bl-ezistenza tal-kirja.

<u>Prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Kif gja nghad fil-paragrafi precedenti fil-mori tal-kawza qamet il-kwistjoni jekk il-kirja hijiex soggetta ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew altrimenti soggetta ghall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jitratta din il-kwistjoni fit-tul. Jishaq li la darba r-rikorrenti gew quddiem din il-Qorti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom u naqsu milli jaghmlu disponibbli ghall-attenzjoni u ghall-iskrutinju taghha dokumenti li suppost jinsabu fil-pussess taghhom u li huma essenzjali sabiex il-Qorti tasal ghall-gudizzju taghha, tali rimedji m'ghandhomx jinghataw. Dan kollu ghaliex filwaqt li r-rikorrenti jibbazaw il-kawza taghhom fuq il-Kap. 69, l-intimat fl-affidavit tieghu ddikjara li kien ihallas sub-cens biex b'hekk gie li effettivament il-kawza kellha tigi ntavolata ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti tirrileva li kwistjoni simili giet trattata ricentement mill-Qorti tal-Appell nhar id-29 ta' Marzu, 2023 fil-kawza fl-ismijiet

Carmel Mangion et -vs- L-Avukat tal-Istat et fejn fir-rigward inghad is-segwenti:

> '18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.[1] B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.
>
> 19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.
>
> 20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.'.

Fid-dawl ta' dak li rriteniet l-Qorti tal-Appell din il-Qorti ser tichad din l-eccezzjoni. Li ser taghmel biss huwa li meta ser tigi ghal-likwidazzjoni tad-danni billi hemm incertezza dwar liema ligi hija dik realment applikabbli ser tillimita l-likwidazzjoni tad-danni sa Awwissu, 2018.

---

[1] Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfreda Zammit*** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 2022

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

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Illi dwar 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.[2] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex

---

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

wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[3]'.

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

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

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

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

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

Jinkombi fuq il-Gvern li joħloq 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'. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sitta u erbghin liri tal-munita l-antika (Lm 46) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sebgha Ewro u hmistax il-centezmu (€107.15) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha mija u hamsin Ewro (€450). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef u hames mitt Ewro (€3,500) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' erba' mija u tletin Ewro (€430) 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.[4] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

[4] **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).

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil 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 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea b'dana li l-ilment taghhom dwar ksur tad-dritt fundamentali taghhom huwa gjustifikat.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea nhar il-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

u nofs dak l-ammont hu €11,523[5]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

<u>Total.......................................€56,493.</u>

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ <u>Cauchi v. Malta</u>,[6] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' <u>€29,325</u>.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Degiorgio kien ilu jgawdi l-fond il-fuq minn hamsa u tletin (35) sena precizament mis-sena 1987.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-

[5] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[6] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mill-20 ta' Mejju, 1988 u dan il-perijodu ghandu jwassal sa Awwissu 2018 - ghar-ragunijiet indikati supra. Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-perijodu inizjali jaqa' fil-perijodu minn meta r-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jipprocedu b'petizzjoni. In oltre ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti John Cefai akwista l-fond mill-wirt u successjoni tal-ġenituri tieghu Angelo u Carmela konjugi Cefai, filwaqt li r-rikorrenti l-ohra Jean Paul Zammit akwistaw il-fond b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri taghhom Louis u Maria konjugi Zammit, madanakollu dan ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss u ghalhekk l-perijodu ghandu jmur lura mis-sena 1988 ghar-raguni gja ndikata (ara decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et**).

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u tletin elf u hamsin Ewro (€31,050). Imbaghad mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti inizjalment bhala kera kienu jircievu s-somma mizera ta' sitta u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm46) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sebgha Ewro u hmistax il-centezmu (€107.15) u sussegwentament insegwitu ghall-awmenti bdew jircievu il-kera fl-ammont ta' erbgha mija u tletin Ewro (€430) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' sitt elef u tmienja u erbghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€6,048.25). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€31,050 - €6,048.25 = €25,001.75

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€25,001.75 – 30%= €17,501.23 – 20% = €14,000.98

Ammont ta' kumpens dovut: erbghatax il-elf u tmienja u disghin centezmu (€14,000.98)

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

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Degiorgio sakemm dawn huma

nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio ghall-fond 117, Fl 3 fi Triq is-Sur, l-Isla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' tmintax-il elf u tmienja u disghin centezmu (€18,000.98);

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, nkluz tal-intimat Degiorgio ghandhom jigu sopportati nterament mill-Avukat tal-Istat intimat.

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' Gunju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2023