QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 3 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 1

Rikors Numru:- 594/2021JVC

Josette Spiteri [I.D. 170668M], Sandra Gatt [I.D. 146069M] u Mark Grech [I.D. 350574M]

vs

Avukat tal-Istat u Giuseppa Bezzina [I.D. 424926M]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tiegħu r-rikorrenti talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **71, gja 42, Mensija Road, San Gwann li huwa terran bl-arja tieghu, u l-garaxx konness numru 73, gja 41, Mensija Road, San Gwann, bl-arja tieghu.**

2. Illi l-esponenti wirtu dan il-fond minghand ommhom, Antonia Grech xebba Attard, li mietet fil-31 ta' Mejju, 1994 (**Dok. A**).

3. Illi hekk kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji annessi u mmarkati bhala **Dok. B u Dok. C**, l-assi ereditarji ta' Antonia Grech gew regolati permezz ta' testment redatt fil-11 ta' Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin (**Dok. D**).

4. Illi permezz ta' dan it-testment, l-esponenti, ahwa Grech gew innominati u istitwiti bhala eredi universali u proprjetarji assoluti tal-gid ta' ommhom, id-defunta Antonia Grech.

5. Illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Antonia Grech saret b'att tan-Nutar Dr. Maurice Gambin tal-5 t'Ottubru, 1994 (**Dok. E**), hekk kif ġiet emendata permezz ta' att notarili fl-atti tal-istess Nutar Dr. Maurice Gambin tat-28 ta' Gunju, 2005 (**Dok. F**).

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera aktar minn hamsin sena ilu lill-intimata Giuseppa Bezzina.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. Illi l-kera li l-intimata Giuseppa Bezzina qed tħallas huwa fl-ammont ta' mitejn u disa' Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mall-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni ġiet awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022.

9. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rrizorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

11. Illi billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-

ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

12. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilini intimati.

13. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mall-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Giuseppa Bezzina kellha l-jedd tibqa' tabita fil-fond in kwistjoni u dan filwaqt li l-esponenti kellhom jisselfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

14. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jithalla vojt.

15. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, qua sidien, ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimata Giuseppa Bezzina għaż-żieda tal-kera bir-rata ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju. Din iż-żieda pero' tapplika biss b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lir-rikorrenti għad-danni kollha sofferti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss iżda anke l-Att XXIV tas-sena 2021, għalkemm taffa l-inġustizzji gravi li kienu

viġenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att, xorta waħda ma jirriflettiex il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

16. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

17. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

18. Illi r-rikorrenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setghux iżidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

19. Illi dan kollu diga' gie determinat fil-kawzi *"Amato Gauci vs Malta"* deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009; *Lindheim and others vs Norway* deċiża fit-12 ta' Gunju, 2012; u *Zammit and Attard Cassar vs Malta*, kawża numru 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju, 2015.

20. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet *Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina* fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

> *"L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra,* ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u u dawk tal-inkwilini****."*

21. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Beyeler vs Italy*, u *Committee Ališić and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

22. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-propjetà in kwistjoni ma tikkostitwixxix

kontroll ta' użu tal-propjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: *Mellacher and Others vs Austria; Hutten-Czapska vs Poland; Anthony Aquilina vs Malta* u *Bittó and Others vs Slovakia.*

23. Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadu effettivament qed jiġi miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-propjetà tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

24. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

25. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sija danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimati, jew min minnhom, kawża tal-lezjoni li huma sofrew minhabba leġislazzjoni nġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

26. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Josette Spiteri (**Dok. G).**

Talbiet

Jghidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suespost u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirrigela t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emenda l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond numru 71, gja 42, Mensija Road, San Gwann li huwa terran bl-arja tieghu, u l-garaxx konness numru 73, gja 41, Mensija Road, San Gwann, bl-arja tieghu, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-initmata Giuseppa Bezzina, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna li r-rikorrenti jingħataw rimedju xieraq skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti.

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

v. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' Saviour Bezzina noe li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda *se m*ai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jinghad li b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti fejn ghamlu referenza ghall-artikolu 1531D, tirrileva li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz de quo stante li jirrigwarda kera ta' fond kummercjali.

5. Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta *de quo* b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu il-kera tizdied kull tliet snin b'mod proprzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni. Ulterjorament, jinghad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi

margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija kisret ebda Ligi izda semplicment mexiet mal-Ligi li ghadha fis-sehh.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

    a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

    b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

2. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009

qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Tajjeb jingħad ukoll li fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw bl-operazzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 u li apparti l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom surrferiti, qegħdin isofru wkoll minn ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Madankollu iżda, ebda waħda mit-talbiet tagħhom ma jitolbu għal dikjarazzjoni li hemm ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u għaldaqstant, fl-umli fehma tal-esponent, ġjaladarba r-rikorrenti għażlu li ma jinkludux dan l-Artikolu fit-talbiet tagħhom, ebda analiżi tiegħu ma għandu jsir fis-sentenza eventwali ta' din l-Onorabbli Qorti.

4. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għall-każ odjern. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u *ai termini* tal-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 jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*" Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.

5. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-imsemmi artikolu,[1] l-Istat għandu kull jedd li

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *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.*

jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

6. Illi *di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

7. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuz jew obbligatorja tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Konvenzjoni.

8. Illi kif digà nghad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtigijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

9. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja.

10. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. *Di più*, il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

11. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-

sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Josette Spiteri et vs. Giuseppa Bezzina et [Rikors 648/2021 LC]* preċiżament sabiex ikun hemm awment.

12. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni mill-Istat.

13. Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur Konvenzjonali jew Kostituzzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent umilment jissottometti li dikjarazzjoni f'dan is-sens għandha tkun suffiċjenti. L-esponent ma għandu jkun ikkundannat iħallas ebda kumpens jew danni, inkluż danni pekunjarji, u dan billi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proċeduri ta' din ix-xorta.

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilina.

16. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina.[3]

17. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[4]

18. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. *Di più*, m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

19. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talbiet tar-rikorrenti lil din l-Onorabbli Qorti biex "*jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni*" kif mitlub fl-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.[5]

20. Illi finalment għar-rigward tal-ispejjeż, l-esponent josserva li r-rikorrenti pproċedew b'rikors ġuramentat inkluż bit-twissija kontemplata fl-Artikolu 156 (1) (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan meta huwa paċifiku li l-proċedimenti għandhom jinbdew b'rikors.[6] Għalhekk, irrispettivament mill-eżitu finali ta' dawn il-proċeduri, l-esponent m'għandux ibagħti l-ispejjeż żejda inkorsi mir-rikorrenti meta fetħu dawn il-proċeduri.

---

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

[6] Ara Regolamenti 2 u 3 tal-Liġi Sussidjarja 12.09.

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, cedoli ta' depositu, kopja tar-rapport tal-membri teknici tal-Bord li Jirregola il-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Dicembru, 2021 Dr Ruth Scott talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 71 gia 42 Mensija Road, San Gwann minn 1987 u kull 5 snin sas-17 ta' Settembru, 2021, rat li Dr. Julian Farrugia ghall-Avukat tal-Istat u Dr Sarah Pirotta ghall-intimata Bezzina irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat in-nota guramentata tar-rikorrenti fejn permezz taghha kkonfermat u ddikjarat il-kera mhallsa mill-intimata Giuseppa Bezzina mis-sena 1987 sal-lum a fol. 92 et seq tal-process;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar it-18 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar it-23 ta' Gunju, 2022 a fol. 36 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ntavolati nhar is-16 ta' Awwissu, 2022 a fol. 63 tal-process u rat ir-risposti tal-Perit

Tekniku Joseph Grech intavolati nhar il-5 ta' Settembru, 2022 a fol. 94 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Novembru, 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 esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 71, gja 42 fi Triq Mensija, San Gwann li huwa terran bl-arja tieghu u l-garaxx konness numru 73, gja 41 ukoll fi Triq Mensija, San Gwann bl-arja tieghu liema fond kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimata Giuseppa Bezzina flimkien ma' zewgha.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-fond kien gie ghandhom mill-wirt u successjoni t'ommhom Antonia Grech xebba Attard li kienet giet nieqsa fil-31 ta' Mejju, 1994. Mir-ricerki testamentarji sigrieti u pubblici (fol. 9) jirrizulta li l-mejta Antonia Grech irregolat il-wirt u successjoni taghha bit-testment tal-11 ta' Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 11) fejn fost disposizzjonijiet ohra istitwiet u nnominat bhala eredi universali u proprjetarji assoluti

tal-gid taghha, lil uliedha r-rikorrenti Josette Spiteri, Sandra Gatt u Mark Grech.

3. Illi r-rikorrenti kienu ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Antonia Grech fil-5 ta' Ottubru, 1994 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 15), liema dikjarazzjoni giet emendata permezz ta' att notarili tat-28 ta' Gunju, 2005 fl-atti ta' l-istess Nutar Maurice Gambin (fol. 15). Il-proprjeta' fid-dikjarazzjoni tal-5 ta' Ottubru, 1994 giet deskritta bil-mod segwenti:

> ' 2. It-terran bl'arja tieghu numru tnejn u erbghajn (42) w il-garage kontigwu u anness mieghu/numru wiehed u erbghajn (41), Mensija Road, San Gwann bl'arja taghhom soggett l-intier terran u garage ghac-cens annwu u perpetwu fl-Att indikat'.

Illi kif gia nghad, l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' kera lill-intimata Giuseppa Bezzina flimkien ma' zewgha bil-kera originarjament ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm20) u sussegwentament b'zieda ta' fond adjacenti bil-kera tizdied ghall-ammont ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm40) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u tmintax il-centezmu (€93.18). L-intimata Giuseppa Bezzina ghadha tirrisjedi fil-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawha dritt ta' rilokazzjoni.

4. Ir-rikorrenti, nhar is-17 ta' Settembru, 2021, intavolaw il-kawza odjerna fejn qeghdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li minhabba c-cirkostanzi u fatti li ser jirrizulta, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-

Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari kif emendat l-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li l-Qorti jidhrilha xieraq. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza odjerna favur l-intimata Bezzina tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreatx il-bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u tikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu l-kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-14 ta' Dicembru, 2021 a fol. 29 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaghti stima tal-valur lokatizzju tal-fondi 71 gja 42, Mensija Road, San Gwann, terran bl-arja tieghu u l-garaxx konness 73 gja

41 f'Mensija Road, San Gwann bl-arja tieghu mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-17 ta' Settembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar it-18 ta' Mejju, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar it-23 ta' Gunju, 2022 u jinsab esebit a fol. 36 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-sena 2021, fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mija u tletin elf Ewro (€330,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1987	€30,000	2.00%	€600
1993	€55,000	2.00%	€1,100
1997	€85,000	2.50%	€2,125
2003	€125,000	2.75%	€3,438
2007	€180,000	3.00%	€5,400
2013	€175,000	3.00%	€5,250

2017	€250,000	3.25%	€8,125
2021 (Q3)	€330,000	3.25%	€10,725

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jispjega li huwa ha wkoll kont tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata hija dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku (fol. 63) fejn f'wahda mid-domandi gie rilevat li skont ir-rapport redatt mill-Perit Robert Vella u l-Perit Bernice Van Dijk nominati mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza Spiteri Josette et -vs- Bezzina Giuseppa et (Rik nru: 648/2021LC) (kopja tar-rapport anness a fol. 65 et seq tal-process) il-valur tal-fond gie stabbilit bhala dak ta' €510,000 u ghalhekk ir-rikorrenti talbu spjegazzjoni ghad-diskrepanza ta' €180,000 bejn l-istima moghtija minnu u l-istima moghtija mill-Periti msemmija. Rat ir-risposta tal-Perit Tekniku (fol. 94) fejn irrileva li l-Periti tal-Bord hadu konjizzjoni tal-potenzjal tas-sit li jigi zviluppat skont il-Policies kif imsemmija f'domanda 4 filwaqt li l-valutazzjoni tieghu tiehu konjizzjoni biss tal-fond li hemm mibni llum bil-kundizzjonijiet u limitazzjonijiet li jezistu prezentament u l-uzu ta' l-arja tieghu bhala bejt.

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu (i) prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni, u, (ii) prova tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preciza meta l-istess kirja giet koncessa.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi fl-ewwel parti tal-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), kif diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

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

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

Illi 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 huma saru is-sidien tal-fond mertu tal-kawza. 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-kera u li huwa regolat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti fuq din l-eccezzjoni ghaldaqstant invista ta' dik id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre fl-istess.

<u>**Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimata Bezzina – ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:**</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni eccepixxa li in kwantu ghall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli ghall-kaz odjern billi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ligi li dahal fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu, 1962 u ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement l-ebda lezjoni ma tista tinstab taht dan l-Artikolu.

L-intimata Bezzina fit-tielet eccezzjoni eccepiet illi in kwantu ghall-fatt li t-talba hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll irilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante li l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta'.

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

> '(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 verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dipiu' r-rikorrenti lanqas ma ndikat xi 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 fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess safejn jitratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Gialadarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni b'dan li gie dikjarat li m'hemmx applikazzjoni tal-Artikolu 37 il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tinoltra oltre fl-ezami tar-raba' eccezzjoni tal-intimata Bezzina safejn jirrigwarda l-Artikolu 37.

<u>Il-hdax u t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021:</u>

Illi fil-hdax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, ir-rikorrenti certament ma jistawx jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma jistaw jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi

mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu jigbed lejn ammont li jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

Ulterjorment fit-tnax-il eccezzjoni eccepixxa li b'zieda ma dan kollu l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jaghti s-setgha lir-rikorrenti jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilina f'kaz li jintwera li l-istess inkwilina ma haqqiex il-protezzjoni mill-Istat.

Illi kif stqarr ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz. Jigi nutat ukoll li r-rikorrenti utilizzaw din il-procedura billi ntavolaw kawza fl-ismijiet Josette Spiteri et -vs- Giuseppa Bezzina et (Rikors nru: 648/2021LC).

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Bezzina – huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali:</u>

Illi preliminarjament l-intimata Bezzina eccepiet illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux hi li ghandha twiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull m'ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li 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 jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 71, gja 42 fi Triq Mensija, San Gwann li huwa terran bl-arja tieghu u l-garaxx konness numru 73, gja 41 fi Triq Mensija, San Gwann bl-arja tieghu u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet 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 tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimata Bezzina – l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili m'hijiex applikabbli:</u>

Illi bhala r-raba' eccezzjoni taghha l-intimata Bezzina eccepiet illi b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti fejn ghamlu referenza ghall-Artikolu 1531D, tirrileva li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz de quo stante li jirrigwarda kera ta' fond kummercjali.

Illi l-Qorti tinnota li huwa minnu li l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli billi jitratta kera ta' fond kummercjali. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni u konsegwentement tichad dik il-parti tal-ewwel talba safejn jirrigwarda dan l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

<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.[7] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[8]'.

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:

---

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

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

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

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

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

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat l-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. 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. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 40) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u tmintax il-centezmu (€93.18) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u mitt Ewro (€1,100). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' ghaxar 'telef sebgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€10,725) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[9] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll indhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

[9] **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).

> *had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.*

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, 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. Ir-rikorrenti jitolbu rimedju fit-termini tal-ligi u wkoll fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-Avukat tal-Istat dan l-artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proceduri ta' din ix-xorta u ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru erbatax (14) tal-Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

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

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

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

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[10]

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

  Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[11] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Bezzina kien ilha zgur tgawdi l-fond mis-sena 1987 cioe' l-fuq minn sitta u tletin (36) sena. Saviour Bezzina – iben l-intimata Giuseppa Bezzina fl-affidavit

[10] 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.

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

tieghu (fol. 51) xehed li l-genituri tieghu kien ilhom jghixu fil-fond il-fuq minn hamsa u sebghin (75) sena. Fl-atti ma gewxipprezentati kopji tal-ircevuti madanakollu r-rikorrenti Josette Spiteri pprezentat nota guramentata li permezz taghha ndikat kemm kienu jippercepixxu kera tul is-snin.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni, u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija erbgha u ghoxrin elf sitt mija u sebghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€124,670.75). Fin-nota guramentata msemmija, r-rikorrenti jispjegaw li huma kienu jircievu l-ammont ta' erbghin lira tal-munita l-antika (Lm40) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u disghin Ewro u tmintax il-centezmu (€93.18) u llum jircievu s-somma ta' mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' erbat'elef tlett mija u tnejn u tmenin Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€4,382.42). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€124,670.75 - €4,382.42 = €120,288.33

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:

€120,288.33 – 30%= €84,201.83 – 20% = €67,361.46

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u sittin elf tlett mija wiehed u sittin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€67,361.46).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni ,dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest' elef Ewro (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bhala mhux applikabbli, filwaqt li tiddikjara t-tielet eccezzjoni tal-

intimata Bezzina bhala sorvolata safejn titratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

2. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimata Bezzina u tiddikjara li l-Artikolu 1531D m'huwiex applikabbli u ghalhekk konsegwentement tichad dik il-parti tal-ewwel talba safejn jirrigwarda dan l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tilqa' l-erbatax (14) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

4. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti ndikati, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, teżisti lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti r-rikorrenti ser jingħataw ir-rimedji kollha ndikati fil-paragrafi segwenti;

6. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond numru 71, gja 42, Mensija Road, San Gwann li huwa terran bl-arja tieghu, u l-garaxx konness numru 73, gja 41, Mensija Road, San

Gwann, bl-arja tieghu, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur l-intimata Giuseppa Bezzina, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropea u b'hekk tordna li r-rikorrenti jingħataw rimedju xieraq skont kif indikati fil-paragrafi segwenti;

7. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni u tichadha safejn tirrelata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u sebghin elf tlett mija wiehed u sittin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€72,361.46); u,

9. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi.

Il-Qorti taghmel referenza ghal eccezzjoni bin-numru ghoxrin (20) tal-intimat Avukat tal-Istat fejn eccepixxa li huwa m'ghandux ibghati spejjez zejda nkorsi mir-rikorrenti meta fethu l-proceduri u dan b'referenza partikolari ghal fatt li r-rikors promotur infetah b'rikors guramentat. Il-Qorti kkumparat l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti f'din il-kawza mal-intavolar tar-rikors promotur, ma' rikors ta' kawza ohra f'ismijiet diversi b'mertu simili, minn fejn setghet tinnota li d-differenza fl-ispejjez kienu minimi bi ftit euros.

Ghaldaqstant il-Qorti sejra ugwalment tghaddi sabiex tiddikjara li l-ispejjez huma nterament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Reġistratur
3 ta' Ottubru, 2023