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: 4
Rikors Guramentat Numru:- 409/2022JVC

Jane sive Jennifer Sammut (K.I. 40970M) Josephine Cassar (K.I. 319167M) Charlotte Sammut (K.I. 124576M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors li permezz tieghu r-rikorrenti talbu kif isegwi:

'**1.** Illi r-rikorrenti huma proprejtarji tal-fond **8 gja 147, gieli ndikat bhala 147/1, Triq Anici, Hal-Qormi,** li huma akkwistaw

minghand il-mejta ommhom Maria Borg Mizzi li mietet fl-24 ta' Lulju 2001 skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.

2. Illi skont l-ahhar testament taghha tal-20 ta' Lulju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, skont dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument B, C u D,** il-mejta Maria Borg Mizzi nnominat bhala eredi universali taghha, lill-uliedha, ir-rikorrenti odjerni, suggett ghall-uzufrutt ta' zewgha Joseph Borg.

3. Illi fl-14 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, ir-rikorrenti flimkien mal-mejjet missierhom, bhala uzufruttwarju tal-mejta martu Maria Borg Mizzi, iddikjaraw causa mortis il-fond in kwistjoni u hallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, skont **Dokument E** hawn anness.

4. Illi Joseph Borg miet fl-10 ta' Frar 2008 skont **Dokument F**.

5. Illi l-ahhar testment tieghu kien it-testment unica charta li huwa ghamel ma' martu, Maria Borg Mizzi, kif jirrizulta mid-dokumenti hawn annessi **Dokumenti G u H**.

6. Illi dan l-fond in kwistjoni kien mikri lill-mejjet Alfred Cumbo u Mary Cumbo, liema kirja giet terminata fit-8 ta' Awwissu 2021 wara li l-istess Mary Cumbo (K.I. 0629539M) giet rikoverata fil-Golden Home, il-Gharghur.

7. Illi dan il-fond kien kerrejja maqsum f'zewg fondi b'access minn 8 gja 147, Anici Street, Qormi, fejn l-intimata Cumbo kienet tokkupa l-fond 147/1, Anici Street, Qormi, waqt li Alfred u Maria Dolores Gatt kienu jokkupaw, kif ghadhom jokkupaw

sal-gurnata ta' llum, il-fond 147/2, Anici Street, Qormi, li b'rikors kostituzzjonali iehor qed tintalab dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif ukoll kumpens ghall-okkupazzjoni indebita.

8. Illi l-fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument I** hawn anness.

9. Illi l-kera li Cumbo kienu jhallsu a tenur tal-ligi kien jammonta ghal **€185.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

10. Illi qabel dan, ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti 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' igib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att tal-2009, ir-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-indici ta' inflazzjoni skont 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.

12. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati 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-inkwilini 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.

13. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' 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.

14. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skont 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.

15. 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 applikazzjoni 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.**

16. 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 ta' **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.**

17. 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-proprjeta' 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).**

18. 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.

19. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi mponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, 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 l-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 taht 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**.

20. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazjoni tikkumenta 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**.

21. Illi qed jintalab il-kumpens soffert mir-rikorrenti mill-11 ta' Awwissu 1987 sat-8 ta' Awwissu 2021.

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

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lil Mary Cumbo (K.I. 0629539M) u l-mejjet zewgha, ghall-fond 8 gja 147, gieli ndikat bhala 147/1, Triq Anici, Hal-Qormi, 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-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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 u l-Att XXIV tal-2021 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 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.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni'.

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

1. 'Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
   a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 8 gja 147, gieli indikat bħala 147/1, Triq Anici, Hal Qormi; u
   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'dak li għandu x'jaqsam mal-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti kienu għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ukoll f'dak li għandu x'jaqsam mal-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti m'għandhomx

interess ġuridiku sabiex jattakkaw dawn il-liġijiet stante li l-inkwilini m'għadhomx jirrisjedu fil-fond;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;
5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

7. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma

huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, testment, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, certifikat ta' non-dekontroll, ricevuti u kontijiet tal-ARMS Ltd, dikjarazzjoni *causa mortis*, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2022 Dr Carl Grech talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 8 gja 147, gieli ndikat bhala 147/1, Triq Anici, Qormi mis-sena 1987 u kull 5 snin sat-8 ta' Awwissu, 2021, rat li Dr Corinne Pace ghal Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti nhar il-21 ta' Novembru, 2022 u mahluf nhar is-27 ta' Jannar, 2023 a fol. 48 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Frar, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern jikkonsistu fis-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond 8, gja 147, gieli ndikat bhala 147/1 fi Triq Anici, Hal-Qormi liema fond kien gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom Joseph Borg u Maria Borg Mizzi.

Illi r-rikorrenti jispjegaw illi ommhom Maria Borg Mizzi giet nieqsa fl-24 ta' Lulju, 2001 (fol. 11) u kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha bl-ahhar testment tal-20 ta' Lulju, 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (fol. 12). Il-mejta Maria Borg Mizzi kienet innominat bhala eredi universali taghha lill-uliedha, r-rikorrenti fil-kawza odjerna suggett ghall-uzufrutt ta' zewgha Joseph Borg.

Illi r-rikorrenti, flimkien ma' missierhom Joseph Borg kienu ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' ommhom b'kuntratt tal-14 ta' Jannar, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (fol. 19) fejn il-fond mertu tal-kawza odjerna kien gie deskritt bil-mod segwenti:

> '(2) Il-fond numru mija u sebgha u erbghin (147) gia numru erbgha (4), Anici Street, Qormi kif mikri lil terzi erbghin lira maltin (Lm40) fis-sena, tal-valur ta' tlett elef u hames mitt lira maltin (Lm3,500).'.

Illi sussegwentement kien gie nieqes missier ir-rikorrenti Joseph Borg fl-10 ta' Frar, 2008 (fol. 25). Il-mejjet Joseph Borg kien irregola l-wirt u successjoni tieghu bl-istess testment *unica charta* tal-20 ta' Lulju, 1983 b'dan li l-fond gie kollu proprjeta' tar-rikorrenti (fol. 26).

2. Illi jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien inkera mill-antekawza tar-rikorrenti lil certu Alfred u Mary konjugi Cumbo versu l-kera ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59). Sussegwentement il-kera kienet zdiedet bl-awmenti ai termini tal-Ligi tas-sena 2010 biex ir-rikorrenti bdew jircievu s-somma ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena. Illum il-gurnata l-konjugi Cumbo m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond in kwistjoni billi vvakaw mill-fond fit-8 ta' Awwissu, 2021 wara li Mary Cumbo giet rikoverata f'dar tal-anzjani fil-Gharghur.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi 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 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lil Mary Cumbo u l-mejjet zewgha ghal fond bin-numru 8, gja 147 gieli ndikat bhala 147/1 fi Triq Anici, Hal-Qormi bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi

li 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 u l-Att XXIV tal-2021 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 ai termini tal-Ligi. Talbu li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Illi b'digriet tad-9 ta' Novembru, 2022 a fol. 47 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 8 gja 147, gieli indikat bhala 147/1 fi Triq Anici, Hal-Qormi mis-sena 1987 u kull hames snin sat-8 ta' Awwissu, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri pprezenta r-rapport tieghu nhar il-21 ta' Novembru, 2022 li gie mahluf nhar is-27 ta' Jannar, 2023 u jinsab fl-atti a fol. 48 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta' deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 u kull hames snin sat-8 ta' Awwissu, 2021. Il-Perit ta' wkoll spjegazzjoni ta' kif wasal ghal valuri.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fis-sena 2021 huwa dak ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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

1987	€525.00
1992	€850.00
1997	€1500.00
2002	€1875.00
2007	€2850.00
2012	€2875.00
2017	€3785.00
2021	€4500.00 (Awwissu)

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

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament li r-rikorrenti jridu jgibu prova (i) tat-titolu li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna, u, (ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara li jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-

rikorrenti huma s-sidien tal-fond wara li wirtuh minghand id-defunta ommhom Maria Borg Mizzi. Ghalhekk din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din il-parti tal-eccezzjoni.

Illi mhux l-istess issottometta l-Avukat tal-Istat fir-rigward it-tieni parti tal-eccezzjoni fejn l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li prova li l-kirja nbdiet qabel is-sena 1995 fl-atti ma rrizultatx. Isostni li lanqas imqar hemm xi allegazzjoni mhux guramentata li l-fond ilu mikri minn qabel is-sena 1995.

Il-Qorti tinnota li ghalkemm ir-rikorrenti Josephine Cassar fl-affidavit taghha (fol. 6) ma taghmel l-ebda accenn specifiku li l-kirja ilha gejja minn qabel is-sena 1995, hija taccenna ghal fatt li l-kera kienet wahda mizera fl-ammont ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika li sussegwentement wara l-introduzzjoni tal-emendi giet awmentata ghal ammont ta' €185 fis-sena. Il-Qorti tqis li certament li kieku l-kirja ma kinitx wahda protetta u cioe' gejja minn qabel is-sena 1995, l-ammont ta' kera dovuta ma kinitx ser tithalla fl-ammot mizeru ta' ghoxrin lira (Lm20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59).

Il-Qorti tinnota wkoll il-fatt li fid-dikjarazzjoni tal-mejta ommhom Maria Borg Mizzi datata 14 ta' Jannar, 2002 (fol. 19) ir-rikorrenti ddeskrivew il-fond bhala '…*kif mikri lil terzi*…' u gie ndikat ukoll l-ammont ferm zghir ta' kera mhallsa. Ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti setghu pprezentaw aktar provi sabiex jissustanzjaw li l-kirja ilha gejja minn qabel is-sena 1995, u dan aktar u aktar fid-dawl li ghandhom eccezzjoni f'dan is-sens, fil-fehma tal-Qorti minn dak riportat fil-paragrafi precedenti partikolarment mill-provi cirkostanzjali jirrizulta sal-grad tal-prova rikjest mill-ligi li l-kirja ilha gejja minn ferm qabel is-sena 1995. Ghaldaqstant fid-

dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – Att XXIV tal-2021:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li f'dak li ghandu x'jaqsam mal-lanjanza kontra t-thaddim tal-artikoli li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intimat eccepixxa li l-azzjoni hija wahda intempestiva u superficjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirrizulta li r-rikorrenti kienu ghadhom lanqas biss ittentaw jaghmlu uzu mir-rimedju li dahal fis-sehh permezz ta' tali emendi. Bhala t-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li f'dak li ghandu x'jaqsam mal-lanjanzi diretti kontra t-thaddim tal-artikoli li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 eccepixxa li r-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku sabiex jattakkaw dawn il-ligijiet stante li l-inkwilini m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni l-Qorti tirrileva li l-Att XXIV tal-2021 dahal fis-sehh f'Mejju, 2021 filwaqt li l-fond mertu tal-kawza odjern gie ritornat lura lir-rikorrenti f'Awwissu, 2021 u dan wara li Mary Cumbo giet rikoverata fil-Golden Care Home, Gharghur. Illi fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti kellhom zmien limitat ferm sabiex jipprocedu ai termini ta' dak provdut bl-Att XXIV tal-2021, billi bejn l-introduzzjoni tal-Att u r-rilaxx tal-fond kien hemm biss xahrejn zmien. In oltre l-kawza odjerna qed titlob rimedji diversi minn dawk mitluba taht il-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-azzjoni odjerna hija intempestiva u superficjali. Fir-rigward it-tielet eccezzjoni l-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat ghandu ragun jeccepixxi li r-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku sabiex jattakkaw il-ligi ntrodotta

bl-Att XXIV billi l-inkwilini m'ghadhomx jirrisjedu fil-fond u ghalhekk huma fl-impossibilita' li jaghmlu uzu u jilmentaw minn dak introdott bl-Att XXIV tal-2021. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni safejn tirrigwarda l-Att XXIV tal-2021 u tichad it-tieni eccezzjoni.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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

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

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll

mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

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

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

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 inghad illi:

> ʻIt-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha fʼdan il-kuntest li mʼghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]ʼ.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalitaʼ, 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 fʼlezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> ʻ[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individualʼs 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.ʼ.

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 taʼ Dicembru, 2012 illi:

> ʻHekk 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\` taʼ terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu

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

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

> impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

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

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri. 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'. Illi jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mill-antekawza tar-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 20) ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tmien mija u hamsin Ewro (€850). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef sebgha mija hamsa u tmenin Ewro (€3,785) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena (ara ricevuti a fol. 39 u fol. 40 tal-process). Dawn l-ammonti mhallsa mill-konjugi Cumbo gew ikkonfermati

mir-rikorrenti Josephine Cassar bil-gurament fl-affidavit taghha a fol. 6 et seq tal-process. Fi kwalunkwe kaz hi l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc gust bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz,

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

jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrent in kwantu ilu jissubixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu u baqa' kostrett li jircievi kera baxxa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll 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 gustifikat.

<u>Rimedji:</u>

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 lir-rikorrenti l-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

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

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-

Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandhom japplikaw wkoll ghall-kaz odjern:

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

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses

were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini li kienu l-koppja Cumbo m'ghadhomx igawdu l-fond mertu tal-kawza odjerna billi Mary Cumbo rrilaxxat il-fond meta giet rikoverata f'dar tal-anzjani f'Awwissu, 2021.

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni mill-poter tal-genituri taghhom Maria Borg Mizzi u Joseph Borg wara li gew nieqsa fl-24 ta' Lulju, 2001 u 10 ta' Frar, 2008 rispettivament. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jsostni li l-Qorti ghandha tiehu kont tal-

perijodu minn meta r-rikorrenti dahlu fil-pussess tal-fond u dan billi missierhom Joseph Borg kien igawdi l-uzufrutt fuq il-fond anki ghaliex finalment ir-rikorrenti wirtu lill-istess missierhom. Il-Qorti ma taqbilx ma' dak argumentat mill-intimat u ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni bhala dak minn Mejju 1987 cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u dan sa Mejju tas-sena 2021 meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2021 li provdew rimedji aktar estensivi lir-rikorrenti.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin Mejju 1987 sa Mejju 2021, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta' sebghin elf mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€70,152.50). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Cumbo kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 20) ekwivalenti ghal sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) fis-sena u sussegwentement mal-bidla fil-ligi dan gie awmentat u bdew ihallsu mija hamsa u tmenin Ewro (€185.00) biex ghal istess perijodu matul is-snin Mejju 1987 sa Mejju 2021 ir-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' tlett elef mija tmienja u sittin Ewro u tnax il-centezmu (€3,168.12). Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet suesposti u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

€70,152.50 - €3,168.12 = €66,984.38

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 mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€66,984.38 – 30%= €46,889.07 – 20% = €37,511.26.

<u>Ammont ta' kumpens</u>: sebgha u tletin elf hames mija u hdax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€37,511.26).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat izda d-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. Din il-Qorti in vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposti li hija ferm anqas minn dik likwidata fil-kaz kwotat tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sitt elef' Euro (6,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda interess guridiku li jilmentaw dwar l-Att XXIV tal-2021;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti kienu

qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lil Mary Cumbo (K.I. 0629539M) u l-mejjet zewgha, ghall-fond 8 gja 147, gieli ndikat bhala 147/1 fi Triq Anici, Hal-Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. 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-inkwilina 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;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u erbghin elf hames mija u hdax il-Ewro u sitta u ghoxrin centezmu (€43,511.26);

6. 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 interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Reġistratur
3 ta' Ottubru, 2023