QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Ħamis, 4 ta' Ottubru 2022

Kawża Numru: 3

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 53/20 JVC

Antonino Angelo Zappala u Maria Zappala Abdilla

vs

Avukat ta' l-Istat, u Raymond Zahra

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Antonino Angelo Zappala u Maria Zappala Abdilla talbu kif isegwi:

'Illi missier ir-rikorrenti Maria Zappala Abdilla, u ċjoe' Joseph Abdilla, akkwista fost beni oħra il-fond li llum għandu n-numru mija disgħa u erbgħin (149), ġewwa Triq Carmel, Fgura (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "il-Fond"), bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu kif aħjar deskritt fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Gerard Spiteri Maempel tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija wieħed u disgħin (1991).

Illi l-imsemmi Joseph Abdilla miet fit-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u ħmistax (2015), u permezz ta' testment pubbliku pubblikat min-Nutar Pubbliku William Azzopardi u datat erbatax (14) t'Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013), il-Fond tħalla b'titolu ta' prelegat in kwantu għal nofs indiviż lir-rikorrenti Maria Zappala Abdilla, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor lil ħuha Emanuel Abdilla.

Illi dawn il-prelegatarji ġew immessi fil-pussess ta' dan il-prelegat permezz ta' att pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku Roberta Bisazza tal-ħdax (11) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016), filwaqt li l-istess prelegatarji ddikjaraw it-trasmissjoni *causa mortis* tal-Fond permezz t'att pubbliku ieħor riċevut min-Nutar Pubbliku William Azzopardi fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015).

Illi r-rikorrenti xtraw is-sehem indiviż imħolli lil Emanuel Abdilla permezz t'att pubbliku ieħor b'att pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku Roberta Bisazza fit-tmienja (8) ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019).

Illi l-Fond kien mikri minn sa mis-snin sebgħin lill-axxendenti ta' l-intimat Zahra, li llum jiddetjeni waħdu l-kirja tal-Fond, kif ukoll

fond ieħor, u ċjoe' dak bin-numru tlettax (13) fi Triq il-Kleru fil-Fgura, biss ftit passi 'l bogħod mill-Fond.

Illi l-intimat Zahra jħallas biss mitejn u disgħa Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmi (€209.64) fis-sena, u dan annwalment bil-perjodu lokatizju jibda fil-wieħed u tletin (31) ta' Mejju ta' kull sena u jiskadi fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena sussegwenti, liema perjodu lokatizju qed jibqa' jiġi prorogat u rilokat b'mod perpetwu bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.

Illi r-rikorrenti mhux se jaċċettaw aktar kera mingħand l-intimat Zahra, billi huma jidhrilhom li dik il-kera hija irriżorja u inadekwata, u ma tikkostitwiex miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika il-kontroll ta' l-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn l-esponenti u l-intimat Zahra għadu sallum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti.

Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu, ġew imġiegħla jippermettu lill-intimat Zahra u l-inkwilini predeċessuri tiegħu sabiex jitħallew fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu qiegħdin u għadhom qiegħdin iġarrbu leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

(i) il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimat Zahra u lill-inkwilini predeċessuri tiegħu, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;

(ii) il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħataw qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom.

Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- jippermettu lill-intimat Zahra jibqa' jgawdi l-kirja mogħtija lilu b'mod indefinit u perpetwu, billi tinsab fi stat ta' rilokazzjoni *ex lege*, bil-konsegwenza li r-rikorrenti qed jibqgħu jiġu ipprivati mill-użu u mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, tant li jkollhom jikru proprjeta' mingħand ħaddieħor sabiex ikollhom fejn jgħixu, bil-kera dovuta skond ir-rati applikabbli fis-suq tallum;
- ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;
- ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex juru li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.

Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment ieħor opportun, jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-

artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta’ l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(ii) tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta’ kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimat Zahra ma jistgħax aktar jistrieħ fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-Onorabbli Qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u occorrendo tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-Fond entro terminu qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss għal dak il-għan.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li huma lkoll inġunti in subizzjoni.’

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

‘Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K qegħdin jiġu lezi d-drittijiet fundamentali tagħhom u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond bin-numru 149, ġewwa Triq Carmel, Fgura, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, kif ukoll tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta'

Malta, kif ukoll l-artikolu 6 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qegħdin jitolbu kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnhom.

1. Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi in kwantu l-fond ilu mikri sa mis-snin sebgħin l-esponent jecepixxi illi jekk il-kuntratt tal-kera sar fis-snin sebgħin dan ifisser illi sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-awturi tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. Illi inoltre safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7. Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' gidhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni;

8. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu l-ghan legittimu għax joħroġ mill-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (ii)

jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu u tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-'procedural fairness' ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

10. Illi dejjem minghajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2021 il-Qorti kkonfermat mill-atti li l-intimat Raymond Zahra gie debitament notifikat fid-9 ta'

Lulju, 2020 pero' ma dahhalx risposta u ghaldaqstant il-Qorti ghaddiet sabiex tiddikjarah kontumaci;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2021 Dr Mark Simiana talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawza cioe' tal-fond 149 fi Triq Carmel, Fgura mis-sena 1992 u kull hames snin sallum u rat li Dr Julian Vella ghall-intimat Avukat tal-Istat irrimetta ruhu u l-Qorti ghaddiet sabiex innominat lil Perit Joseph Grech a spejjez tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti fl-4 ta' Mejju, 2021 u mahluf fis-26 ta' Mejju, 2021 a fol. 82 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar l-1 ta' Lulju, 2021 fejn talab li in segwitu ghal emendi li dahlu godda bl-Att XXIV tal-2021 jigi awtorizzat sabiex iressaq eccezzjonijiet ulterjuri li jitrattaw it-tibdiliet ricenti fil-ligi, rat ir-risposta tar-rikorrenti fil-verbal tal-1 ta' Lulju, 2021 fejn Dr Mark Simiana filwaqt li zamm ferm il-pretensjonijiet tar-rikorrenti ma sabx oggezzjoni li tigi pprezentata eccezzjonijiet ulterjuri salv ghall-ispejjez mad-decizjoni finali u rat li l-Qorti laqghet it-talba u mponiet terminu ta' ghoxrin (20) gurnata.

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

'Illi l-eccezzjonijiet ulterjuri illi l-esponent jixtieq iressaq huma s-segwenti:

1. Illi bla hsara ghal dak gja ecceppit, mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu jitlobu 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 tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentament u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.'

Rat ir-rikors tal-intimat Avukat tal-Istat intavolat fil-15 ta' Ottubru, 2021 a fol. 120 et seq fejn talab li jigi awtorizzat iressaq eccezzjonijiet ulterjuri li jitrattaw il-kwistjoni li tqanqlet fil-kontro-ezami tar-rikorrenti u cioe' li r-rikorrenti Maria Zappala Abdilla kienet taf li l-intimat Raymond Zahra ma jaghmilx uzu mill-fond in kwistjoni, rat ir-risposta ta' Dr Mark Simiana fil-verbal tas-26 ta' Ottubru, 2021 u rat id-digriet tal-Qorti moghti fl-istess seduta tas-26 ta' Ottubru, 2021 fejn il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat il-prezentata tal-eccezzjonijiet ulterjuri fi zmien 20 jum.

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

'ILLI, permezz ta' rikors ipprezentat fil-15 ta' Ottubru, 2021, l-esponent talab l-awtorizzazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eccezzjonijiet ulterjuri in vista ta' fatti li gew a konjizzjoni tal-esponent u ta' din l-Onorabbli Qorti laqghet l-istess talba u akkordat lill-esponent terminu ta' ghoxrin (20) jum sabiex iressaq l-eccezzjonijiet in kwistjoni;

ILLI, l-eccezzjoni ulterjuri illi l-esponent jixtieq iressaq hija s-segwenti:

1. ILLI, preliminarjament u minghajr pregudizzju, in vista tal-fatt illi l-konvenut Raymond Zahra jidher li ma huwiex jghix fl-istess fond u li r-rikorrenti **ilhom snin jafu b'din is-sitwazzjoni**, mela allura r-rikorrenti kellhom, u ghad ghandhom, rimedju ordinarju disponibbli ghalihom li permezz tieghu setghu iwaqqfu l-vjolazzjoni illi huma jghidu li qed isofru billi jottjenu l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond, u b'hekk, din l-Onorabbli Qorti

ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali u, jew konvenzjonali taghha, u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319;'

Rat l-affidavit, kopja ta' ricevuti tal-kera, kopja ta' kuntratti ta' kera, kuntratti, certifikat tal-mewt, kopja tat-testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, ritratti, estratt mir-registru elettorali, ittra, rapport, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat;

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

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

1. Illi l-fond 149 fi Triq Carmel, Fgura originarjament kien jappartjeni lil Joseph Abdilla – missier ir-rikorrenti Maria Zappala Abdilla li gie nieqes fit-8 ta' Frar, 2015 (ara certifikat tal-mewt a fol. 56 tal-process). Joseph Abdilla kien irregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment tal-14 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi fejn fost disposizzjonijiet ohra kien halla b'titolu ta' prelegat lil ibnu

Manuel u bintu r-rikorrenti Maria fi kwota ta' nofs indiviz kull wiehed id-dar bin-numru 149 fi Triq Carmel, Fgura filwaqt li fil-kumplament kien innomina bhala werrieta universali tieghu lil erba' (4) uliedu (ara testment a fol. 60 tal-process).

Il-wirt ta' Joseph Abdilla kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 18 ta' Mejju, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza (ara dikjarazzjoni a fol. 62 tal-process).

B'kuntratt tal-11 ta' Mejju, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza kienet saret l-immissjoni fil-pussess tan-nofs indiviz tal-fond mertu tal-kawza odjerna a favur tar-rikorrenti Maria Zappala Abdilla (ara kuntratt ta' immissjoni fil-pussess a fol. 64 tal-process).

2. Sussegwentement permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Marzu, 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza r-rikorrenti Antonio Angelo Zappala u martu Maria Zappala Abdilla xtraw u akkwistaw mill-poter ta' Emanuel Abdilla r-rimanenti kwota ta' nofs indiviz mill-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 149 fi Triq Carmel, Fgura liema fond kien suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' €11.64 (ara kuntratt ta' xiri a fol. 66 et seq tal-process).

   Ir-rikorrenti wkoll permezz ta' kuntratt tal-11 ta' April, 2019 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza fdew ic-cens annwu u perpetwu mill-poter ta' Annunzjata mart Louis Vincenti (ara kuntratt ta' fidi ta' cens a fol. 74 et seq tal-process).

3. Illi l-fond kien inkera lill-axxendenti tal-intimat Raymond Zahra lura fis-snin sebghin u mir-ricevuti li gew esebiti fl-atti (ghalkemm m'humiex konformi fl-ammonti mhallsa) jirrizulta fil-maggorparti taghhom l-ammont li kien jithallas kien dak ta' Lm9 tal-munita l-antika fis-sena u cioe' s-somma ta' Lm2.25 kull tlett xhur (ara ricevuti a fol. 112 et seq tal-process). Sussegwentement ir-rata ta' kera kienet zdiedet bl-awmenti ai termini tal-Ligi u llum il-gurnata r-rikorrenti qeghdin jircievu l-ammont ta' €209.64. L-intimat Raymond Zahra ghadu jokkupa l-fond sa llum b'titolu ta' kera ghalkemm fl-atti gie allegat li l-intimat Raymond Zahra m'huwiex jaghmel uzu mill-fond.

4. Illi r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom qed jigu lezi bid-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009 senjatament izda mhux biss b'dawk introdotti fil-Kodici Civili l-Artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531K kif tutelati bl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti taghti dawn l-ordnijiet u direttivi sabiex il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tigi rimedjata u titwaqqaf inkluz tordna l-hlas ta' kumpens pekunjarju u dak morali u tordna li l-intimat Zahra ma jibqax aktar jistrieh fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi u okkorrendo tordna l-izgumbrament tieghu mill-fond entro terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss.

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

Illi permezz ta' digriet tal-20 ta' Jannar, 2021 a fol. 20 tal-process il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 149 fi Triq Carmel, Fgura sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1992 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-11 ta' Novembru, 2020 u mahluf mill-istess Perit nhar l-4 ta' Mejju, 2021 u jinsab esebit a fol. 82 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 149 fi Triq Carmel, Fgura u l-valur lokatizju tal-istess. Huwa jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu, dan jammonta ghas-somma ta' disghin elf Euro (€90,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1992 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1992	€15,000	2.00%	€300
1997	€24,000	2.00%	€480
2002	€30,000	2.00%	€600
2007	€48,000	2.00%	€960

2012	€45,000	2.75%	€1,238
2017	€70,000	3.25%	€2,275
2021	€90,000	3.00%	€2,700

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. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur tas-suq u r-rata applikata kienet dik ta' indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat li l-intimat ma ressaqx domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat issollevata fir-risposta ulterjuri ntavolata fl-1 ta' Novembru, 2021 – nuqqas ta' ezawriment tar-rimedju ordinarju disponibbli:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri tal-1 ta' Novembru, 2021 eccepixxa preliminarjament li in vista li l-intimat Raymond Zahra jidher li ma jghix fil-fond mertu tal-kawza odjerna u r-rikorrenti ilhom snin jafu b'din is-sitwazzjoni, jsostni li allura r-rikorrenti kellhom u ghad ghandhom rimedju ordinarju disponibbli ghalihom li permezz tieghu jista' jwaqqaf l-vjolazzjoni billi jottjenu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ghalhekk din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali u/jew konvenzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jespandi billi jsostni li r-rikorrenti kellhom u ghad ghandhom rimedju ordinarju disponibbli billi jipprezentaw kawza *ad hoc* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu l-izgumbrament tal-intimat Raymond Zahra. Isostni li dan qed jinghad ghaliex ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jawtorizza lis-sid sabiex ma jgeddidx il-kirja f'kaz *inter alia* fejn il-kerrej ma jkunx ezegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kirja jew fejn ikun uza l-fond xort' ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri.

Illi da parti taghhom ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom laqghu ghal din l-eccezzjoni billi sostnew illi fl-ewwel lok l-intimat Avukat tal-Istat donnu qed jippretendi li din il-Qorti ghandha tassumi mansjonijiet li huma riservati lill-Bord li Jirregola l-Kera. Isostnu wkoll li biex din il-Qorti ssib li r-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju, irid qabel xejn jintwera li dak ir-rimedju huwa wiehed xieraq u adegwat u li anke jekk ma jnissilx ic-certezza ta' success, joffri certu konfort li l-ilment tar-rikorrenti jista' jigi rimedjat u l-vjolazzjoni tieqaf. Izidu li bix-xiehda tar-rikorrenti u bil-kopja tar-Registru Elettorali ma jistax jigi zgumbrat inkwilin protett mill-Bord li Jirregola l-Kera. Fit-tieni lok ir-rikorrenti sostnew li l-Avukat tal-Istat ghadu ma fehemx x'inhi l-vjolazzjoni li qed tigi mgarrba mis-sidien f'din il-kawza u fil-mijiet ta' kawzi ohra li ghandhom meritu simili, jekk mhux identiku. Sostnew ghalhekk li bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-possibilita' li l-intimat Zahra seta' kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja hija raguni li tiggustifika li dina l-Qorti tiddeklina milli tezercita' s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha. Di piu' jzidu li *dato ma non concesso* li r-rikorrenti jirnexxilhom jizgumbraw lill-inkwilini wara

li jaghmlu zmien il-Qorti, xorta jkun jisthoqqilhom rimedju u kumpens ghal vjolazzjoni subita.

Illi l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaqra kif isegwi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

L-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 jaqra illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'

Il-kwistjoni hija jekk ir-rikorrenti bil-konsapevolezza taghhom li l-intimat Raymond Zahra allegatament m'huwiex jabita aktar fil-fond mertu tal-kawza odjerna tikkwalifikax bhala cirkostanza li fuqha huma setghu jezercitaw rimedju sabiex l-intimat jigi zgumbrat mill-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti apparti dikjarazzjoni ta' lezjoni tal-drittijiet fundamentali taghhom qeghdin jitolbu wkoll li jinghaw rimedji fosthom kumpens pekunjarju u morali ghal tali vjolazzjoni. Dwar dan ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghalihom partikolarment dak tal-izgumbrament huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna u dan irrispettivament minn jekk kellhomx rimedji ohra disponibbli bhal dak tal-izgumbrament. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni u tiddikjara li l-Qorti m'ghandiex tiddeklina milli tezercita s-setgha kostituzzjonali u/jew konvenzjonali taghha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat bhala l-ewwel eccezzjoni originali tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti jridu jgibu prova li huma tassew soggetti ghal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti fil-premessi taghhom jispjegaw li dan il-fond ilu mikri sa mis-snin sebghin lill-axxendenti tal-intimat Zahra u li llum dan tal-ahhar Raymond Zahra jiddetjeni wahdu l-kirja tal-fond liema perijodu lokatizzju qieghed jigi prorogat u rilokat b'mod perpetwu bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti Maria Zappala Abdilla fl-affidavit taghha a fol. 23 et seq tispjega illi hija minn dejjem tiftakar il-fond mertu tal-kawza odjerna mikri lill-familja Zahra. Tghid illi:

> '2. Sa fejn niftakar jien, dawn il-proprjetajiet dejjem kienu mikrija lil familja Zahra.
>
> …
>
> 7. Minkejja dan, l-intimat Zahra jippretendi li huwa protett skond il-ligi u ghalhekk jippretendi li ghandu dritt jibqa' fil-kera', kontra r-rieda tieghu.'

Illi fl-atti gew esebiti numru ta' ricevuti tal-kera li jmorru lura ghas-7 ta' Novembru, 1971 (a fol. 112 et seq tal-process). Minn dawn jinsorgi li zgur li l-ftehim lokatizzju kien jezisti fl-1971 u ghalhekk wara li dahal fis-sehh il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Isegwi li m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht dawn il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini

(Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Il-hames, is-sitt u s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti mhux permissibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel Marzu 1962 u ghalhekk din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. In oltre, fis-sitt eccezzjoni jeccepixxi li sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw it-thaddim tal-Kap. 69 fuq is-sahha tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jigi mistharreg billi skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sehh fil-kuntest ta' kirja. Eccepixxa wkoll fis-seba' eccezzjoni li fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma garrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjeta', u sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz persuna trid tigi mnezza minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Isostni li hawnhekk m'humiex il-kaz billi bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha taghhom fuq il-gid in kwistjoni.

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3

ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti tirrikonoxxi li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar is-sitt u s-seba' eccezzjoni gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistax ikun soggett ghall-applikazzjoni tal-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<u>L-eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tat-2 ta' Lulju, 2021:</u>

Illi l-Avukat tal-Istat nhar it-2 ta' Lulju, 2021, wara permess moghti minn din il-Qorti, ressaq zewg eccezzjonijiet ulterjuri u dan fis-sens illi mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Jispjega li bis-sahha ta' dan l-artikolu r-rikorrenti jistghu jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Isostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan meta jkun hemm ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku. B'zieda ma' dan skont l-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sid bhar-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat.

Fit-tieni eccezzjoni jeccepixxi li kemm il-darba din il-Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti m'ghandha bl-ebda mod tghaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti m'ghandiex tghaddi sabiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u b'hekk lanqas m'ghandu jigi dikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif sostna 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.

<u>L-ewwel talba - allegat ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi r-rikorrenti fl-ewwel talba taghhom jallegaw ukoll lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghas-smigh xieraq kontemplati fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti espandew billi sostnew illi l-ligijiet indikati fl-istess rikors promotur ma kienux jaghtu rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jigi ffissat kumpens jew kera xierqa kif imiss ghall-uzu ta' hwejjighom minn haddiehor. Sostnew li d-dritt ghal smigh xieraq ghandu jinghata mhux biss in garanzija ta' smigh xieraq fir-rigward ta' proceduri li huma diga pendenti, izda ghandu wkoll jiggarantixxi l-istess dritt fir-rigward ta' persuni li jkunu jixtiequ jressqu proceduri ghad-detriment tad-drittijiet u l-obbligi civili taghhom.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fid-disa' eccezzjoni tieghu jeccepixxi li dawn l-artikoli huma inapplikabbli ghall-fattispecie tal-kaz odjern. Isostni li l-kuncett kollu ta' smigh xieraq huwa mixhut fuq il-'procedural fairness' ta' kawza. L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Ghalhekk jghid li billi

l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali dan l-ilment ghandu jigi michud.

Illi l-Qorti analizzat l-atti in relazzjoni ma' dawn l-ilmenti u rat li mkien ir-rikorrenti ma huma qeghdin jilmentaw minn xi nuqqas procedurali konsistenti fost affarijiet ohra minn (i) nuqqas ta' tribunal indipendenti u mparzjali, (ii) dewmien ingustifikat waqt smigh ta' kawza, (iii) meta smigh jissokta fl-assenza tal-parti tal-kawza, (iv) nuqqas ta' applikazzjoni tal-principju tal-*audi alteram partem*, u/jew li tressaq il-kawza kif imiss, (v) nuqqas ta' motivazzjoni tas-sentenza.

Illi l-Qorti taqbel perfettament ma' dak iddikjarat fl-eccezzjoni u cioe' li l-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. L-access ghall-Qorti jew tribunal indipendenti u mparzjali ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt li wiehed m'ghandux ikun soggett ghall-ligi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet, jew l-ammont ta' kera massima li tista' tigi mposta f'certu tip ta' kirjiet partikolari. Gialadarba ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas procedurali kif indikat fil-paragrafu precedenti l-Qorti tqis li m'hemmx ksur tal-Artikoli msemmija u ser tichad it-talbiet relatati mal-istess.

<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 preseduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro

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

l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

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

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu 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 li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta'

---

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

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 stabbilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali nonostante l-valur mhux daqstant gholi tal-proprjeta'. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' disa' liri tal-munita l-antika (Lm 9) ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' tlett mitt Ewro (€300). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' elfejn mitejn hamsa u sebghin Ewro (€2,275) 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.[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, 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

[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).

tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili a bazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi 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 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 effettivament 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.

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 partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji

enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux japplika wkoll ghall-kaz odjern:

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

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

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

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

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

---

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Raymond Zahra u qablu l-familjari tieghu kienu ilhom igawdu l-fond cirka hamsin (50) sena. Jirrizulta li l-intimat Zahra ghadhu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum fejn permezz ta' ittra legali datat 2019 mibghuta mill-Avukat tieghu esebita fl-atti ghadu qed ivanta l-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza tieghu (ara fol. 111).

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Maria Zappala Abdilla saret proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond mertu tal-kawza mal-mewt ta' missierha Joseph Abdilla li kien taha dak is-sehem b'titolu ta' prelegat permezz ta' testment tal-14 ta' Ottubru, 2013 fl-

atti tan-Nutar William Azzopardi (fol. 60). Konsegwentement ir-rikorrenti u zewgha Antonino Angelo Zappala saru proprjetarji tan-nofs indiviz l-iehor permezz ta' kuntratt ta' xiri minghand Emanuel Abdilla (hu r-rikorrenti Maria Zappala Abdilla) tat-8 ta' Marzu, 2019 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza (fol. 66).

Illi l-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1992 u cioe' zmien is-sena li Joseph Abdilla – missier ir-rikorrenti Maria Zappala Abdilla sar sid il-fond mertu tal-kawza odjerna. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss. Madanakollu jinghad li l-Qorti ser tghaddi sabiex taghti kumpens ghas-snin 1992 – 2015 fuq il-kwart indiviz stante li f'dak il-perjodu l-fond kien ghadu proprjeta' ta' missierha Joseph Abdilla u kellu erba' wlied. Konsegwentement ser tikkalkula fuq in-nofs indiviz ghas-snin 2015 - 2018 stante li kif inghad precedentament irrizulta li r-rikorrenti nghatat b'titolu ta' prelegat in-nofs indiviz biss u kien biss sussegwentement fis-sena 2019 li akwistat in-nofs indiviz l-iehor. Il-Qorti tqis li certament allura sa mis-sena 2019 jekk ir-rikorrenti kellhom suspett li l-intimat Raymond Zahra ma kienx qed jirrisjedi fil-post, bhala sidien assoluti kellhom id-dritt li jagixxu biex jizgumbraw il-fond sa minn dak iz-zmien minghajr ebda xkiel izda jidher li dan ma ghamluh. Ghalhekk il-kumpens sir jigi kalkolat sal-ahhar tas-sena 2018.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh

matul is-snin 1992 sa 2018, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' sebat elef hames mija disgha u sebghin Ewro (€7,579). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Zahra u l-predecessuri tieghu kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' disa' liri (Lm 9) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€20.96) u sussegwentament bl-awment bdew ihallsu mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64).

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

Kera dovuta mis-sena 1992 sas-sena 2018 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal sebat elef hames mija disa' u sebghin Ewro (€7,579).

Il-kera percepita mis-sena 1992 sas-sena 2018 qed tigi kalkolata fl-ammont misjuba fl-ircevuti esebiti fl-atti a fol. 25 et seq tal-process u fil-kwoti spjegati fil-paragrafi precedenti, fis-somma ta' tmien mija wiehed u erbghin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€841.44).

€ 7579 - €841.44 = € 6737.56

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera. Madanakollu stante li kif inghad fil-paragrafi precedenti r-rikorrenti ma kelliex il-kwota shiha tal-fond il-Qorti thoss li r-rata

ta' tnaqqis li ghandha tapplika ghal dan il-kaz ghandha tkun pressopoco dak tan-nofs u cioe' dak ta' 18% u 10%:

€ 6,737.56 – 18%=€ 5,524.80 – 10% = € 4,972.32

Ammont ta' kumpens: erbat elef Ewro disa' mija tnejn u sebghin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€ 4,972.32).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) huwa wiehed idonju u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Dwar it-talba sabiex ikun hemm l-izgumbrament tal-intimat mill-fond 149 fi Triq Carmel, Fgura din il-Qorti tqis li mhiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

Deċiżjoni:

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif isegwi:

1. Tilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli kif ukoll tilqa' d-disa' eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat biss sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009 senjatament izda mhux biss dawk introdotti fil-Kodici Civili permezz ta' l-artikoli 1521B, 1531C, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tichadha fil-bqija fir-rigward tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fl-ammont ta' sebat elef, disa' mija tnejn u sebghin Euro u tnejn u tletin centezmu (€ 7,972.32) filwaqt li ghar-ragunijiet suesposti tichad it-tieni talba fil-bqija;

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

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.
4 ta' Ottubru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
4 ta' Ottubru, 2022