QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 453/2021 GG

Avukat Dottor Anthony P. Farrugia (KI nru 468259M), Avukat Christian J.Farrugia (KI nru 441363M), Nicolette Farrugia (KI nru 227766M)

vs.

L-Avukat Dr. Philip Manduca (0339960M) bhala kuratur sabiex jirrapprazenta l-wirt battal ta' Margaret Zammit.
u
l-Avukat ta' l-Istat

Kawza Nru:

Illum 11 ta' Jannar 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors**[1] **tal-Avukat Dottor Anthony P. Farrugia et** ippreżentat fir-Registru ta' din il-Qorti fil-5 ta' Lulju 2021, li permezz tieghu jallegaw lezjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

Illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, r-rikorrenti huma l- proprjetarji tal-fond *30/32, Tower Road, Sliema*.

Illi l-fond de quo jinsab mikri lill-intimati Zammit u dan sa minn qabel l-emendi fil-Ligijiet tal-kera tal-1995.

Illi l-kera li l-intimati Zammit qeghdin ihallsu prezentement huwa dak ta' seba mija u wiehed u tletin Ewro u hamsin centezmu (EUR 731.50) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn hekk u del resto aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jew kif provdut bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 16 dwar il-kera.

Illi effetivament din il-kera ma tirrifletti b'ebda mod il-valur lokatizzju tal-fond, li jinsab f'wahda mill-aktar toroq kummercjalment importanti f'Malta u tezisti diskrepanza kbira bejn dak li jhallsu l-intimati u l-valur lokatizzju reali tal-fond.

Illi billi l-kera hija ffissata bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem oghlew, llum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u d-dhul li l-istess fond kien igib f'suq hieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin.

Illi l-fond in kwistjoni fis-suq hieles igib kera ta' mhux inqas minn erba t'elef Ewro (EUR 4000) fix-xahar;

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza, ossia fl-ahjar ipotesi iz-zmien irragjonevoli sakemm a tenur tal-ligijiet vigenti, jkun hemm l-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta

[1] Fol. 1 sa 5

f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi permezz tal-ittra ufficjali nru. 48/2017 datata 6 ta' Jannar 2017 debitament notifikata, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex fi zmien hmistax-il (15) gurnata mid-data tan-notifika tal-ittra jirritornaw l-pussess battal tal-Fond.

Illi minkejja dan, l-intimati Zammit baqghu inadempjenti.

Illi l-istess intimati Zammit ilhom zmien twil, oltre sentejn u nofs, jzommu l-fond maghluq u jaghmlu ta' bir-ruhhom illi qeghdin jesegwixxu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-fond filwaqt li zammew l-pussess tal-fond b'mod li jisfruttaw il-vantagg li jaghtuhom il-ligijiet korrenti fl-isperanza li jottjenu rigal minghand l-esponenti li ghandhom interess li jiddisponu mill-fond.

Illi in effetti kif jigi ippruvat -esponenti tilfu diversi okkazjonijiet li jiddisponu mill-fond that kondizzjonijiet vantaggjuzi ferm u dan minhabba l-isfruttament fuq imsemmi min-naha tal-intimati Zammit kif intqal, u kif jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi in oltre l-esponenti huma marbutin b'mod ngust u lesiv tad-drittijiet fondamentali taghhom b'kirja mal-intimati Zammit, ghaliex huma jipprevedu bzonn li jkollhom jbieghu il-fond de quo, ossia ukoll anke jekk jkun hemm opportunita' li huma jgibu bejgh favorevoli, ir-rikorrenti ghandhom jkunu liberi li jiddesponu minn hwejjighom minghajr xkiel u minghajr l-izvantagg fis-suq li jsehh meta fond ikun mikri b'mod indefinit.

Illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti dwar il-kera, anke kif emendati, tal-Kapitolu 16 tal-Ligjiet ta' Malta, ma jippermettux lill-esponenti it-tgawdija shiha libera tal-proprjeta' taghhom kif fuq intqal u ghar-ragunijiet moghtija.

Illi l-esponenti ghalhekk jhossu li fir-rigward taghhom, minhabba l-fatti fuq esposti, hemm lesjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Protokol

tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana kemm ghaliex huma diskriminatorji fil-konfront taghhom ghaliex qeghdin jigu pprivati minghajr ma jinghatghu kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond fuq imsemmi *'30/32, Tower Road, Sliema'* u ghaliex qeghdin jinzammu b'mod indefinit mid-dritt li jiddesponu minn hwejjighom b'mod liberu u tal-aktar vantagg ghalihom.

Illi bhala konsegwenza tas-suespost l-esponenti sofrew u qed jsofru hsara ingenti.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent umilmenti jitolbu lil Din l-Onorrabli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ghar-ragunijiet fuq imsemmijin u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

2. Tiddikjara senjatament li l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tigdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinzamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq hieles, u ghaliex f'kaz ta' opportunita' ta' bejgh qed jesponu lill-esponenti ghal svantagg fis-suq kif intqal fuq, qed jikkawza lesjoni tad-drittijiet tal-esponenti fir-rigward tal-kirja tal-fond de quo fil-konfront tal-intimati, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi;

3. Tiddikjara ghalhekk li l-intimati m'ghandhomx iktar isibu protezzjoni tal-imsemmija ligijiet tal-kera kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

4. Konsegwentament Taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha l-ohra li jidhriliha xierqa u opportuni, fosthom il-hlas tal-kumpens lill-esponenti mill-intimati jew min minnhom minhabba l-okkupazzjoni tal-fond *"de quo"* kif sancit mill-ligijiet tal-kera fuq imsemmija, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjes kontra l-intimati, inkluzi l-ispejjez tal-ittra ufficjali numru 48/2017 datata 6 ta' Jannar 2017, li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva shiha ghal kull azzjoni ulterjuri li r-rikorrenti jafu jkunu ntitolati ghaliha.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat**[2] ippreżentata quddiem din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 2021, li biha kien eccepit hekk:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, speċifikament b'artikoli 3 u 4, u bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 16, qed jiġu miksura Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi r-rikorrenti qiegħdin jiġu **mċaħħda mit-tgawdija ta' fond 30/32, Tower Road, Sliema**:

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi in linea preliminari għandu (i) jiġi indikat liema huma dawk l-artikoli tal-Kapitolu 16 li r-rikorrenti jallegaw li jledu d-drittijiet fundamentali tagħhom (ii) tinġieb prova illi l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (iii) jiġi indikat jekk il-fond kummerċjali huwix okkupat, stante li l-kawża odjerna ġiet intavolata kontra wirt battal iżda fil-premessi jissemmew l-intimati Żammit (iv) jiġi indikat meta bdiet il-kirja;

2. Illi prelimarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni

[2] Fol. 19 sa 22

tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

4. Illi għall-kull bwon fini u mingħajr preġudizzju, b'referenza lejn l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, m'għandu jittieħed kont ta' ebda perjodu qabel 1987 fl-analiżi ta' din il-Qorti sabiex tasal tiddetermina jekk seħħitx leżjoni jew le;

5. **Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:**
6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u **b'referenza lejn l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

7. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarja tal-fond;

8. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi l-esponent jirreleva li skont l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, anke fil-kamp ta' propjeta' kummerċjali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

12. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;

13. Illi **b'referenza għall-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta\` dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilita ta\` tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma\` minoranza nazzjonali, proprjeta\`, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta\` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita\` tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta\` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

14. Illi sabiex ir-rikorrenti jistaw jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta\` \`like with like\` u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. **Illi għall-kull bwon fini l-Istat diġa ħa miżuri sabiex jiġu terminati, ipso jure, l-kirjiet ta' fond kummerċjali li jkunu bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995;**
16. **Illi b'referenza lejn ir-raba' talba**, din it-talba għanda tiġi miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali, iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif għadhom iridu jiġu pruvati mir-rikorrenti stess;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Rat ir-**Risposta tal-intimat kuratur Dr. Philip Manduca nomine**[3],ipprezentata quddiem din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru 2021, li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom.
2. Illi fil-fatt l-kera dovuta issa hija ta' euro1083 fis-sena (u mhux l-ammont msemmi fir-rikors tar-rikorrenti u l-istess kera ghandha tizdied skond il-ligi.
3. Illi tul is-snin l-intimati Zammit ghamlu diversi benefikati u ziedu l-valur tal-post in kwistjoni.
4. Illi minhabba Covid il post inzamm maghluq ghal xi zmien izda imbaghad kien hemm negozjati twal mas-sidien li spiccaw fix-xejn. Illi l-intimati Zammit kienu qieghdin jahsbu biex jaghmlu benefikati fil-fond.
5. Illi mhux minnu li l-ligijiet, bl-emendi ricenti, huma vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

[3] Fol. 24 sa 25

Rat il-provi dokumentarji pprezentati mill-partijiet.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti, l-AIC Elena Borg Costanzi debitament mahlufa fl-10 ta' Mejju 2022[4].

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa ilment dwar allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-eredita' ta' Margaret Zammit, li jinghad li kienet l-inkwilina, minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 3 u 4** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ("Ordinanza") li jkomplu jgeddu, b'kera kontrollat skond l-**art. 1531D** tal-**Kodici Civili**, sad-data stipulata fl-**art. 1531I** tal-istess Kodici, il-kirja tal-hanut 30/32, Triq it-Torri, Sliema. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**Artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Artikolu 14** u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Fix-xiehda[5] tieghu, ir-rikorrent Dr. Anthony P. Farrugia ddikjara li huwa u z-zewg hutu ghandhom, f'komproprjeta' bejniethom, il-fond 30 u 32, Triq it-Torri, Sliema, li hija binja fuq zewg sulari, bl-arja taghha, u li tintuza bhala hanut. Huwa spjega li dan il-fond gie ghandhom mill-wirt ta' missierhom, l-avukat Dr. Anthony H. Farrugia, li min-naha tieghu kien akkwistah ukoll b'wirt minghand Aloisia sive Lucy Pisani li mietet fis-7 ta' Jannar 1976, bi hlas ghal servizzi professjonali li kien wettaq in konnessjoni mal-ezekuzzjoni tar-rieda testamentarja taghha. Dak iz-zmien, dan il-fond kien diga' uzat bhala hanut, u kien diga' mikri lil Margaret Zammit.

[4] Fol. 80 sa 97

[5] Ara affidavit, fol. 34 sa 39

Eventwalment, in-negozju komplietu bintha Ingrid Zammit flimkien ma' certu Alfred Ciarlo. Meta mietet Ingrid Zammit, irrizulta li l-hanut kien qed imexxih Ciarlo b'kumpanija tieghu, u b'arrangament ta' *merchandising* ma' wild iehor ta' Margaret Zammit. Ghalhekk, il-hanut baqa' jkun okkupat, il-kirja baqghet tiggedded awtomatikament, u Zammit irrifjutaw li jivvakaw minnu. Wara li hadu passi legali fis-sena 2017, ir-rikorrenti saru jafu li Margaret Zammit kienet mietet, u l-kirja kienu qed ikompluha uliedha Ivor Zammit u Kevin Zammit. Ir-rikorrenti mbaghad ma accettawx aktar hlas ta' kera, ghaliex dehrilhom li l-kera li kienu qed jircievu kienet irrizorja, u li l-kirja kienet twalet wisq, billi kienet ilha ghaddejja sa mis-sena 1965. Kellhom diversi talbiet sabiex ibieghu dan il-fond bil-pussess vakanti, u dahlu anke f'negozjati ma' ulied Margaret Zammit bit-tama li jaslu f'arragament, u min jixtri l-fond jiehu l-pussess battal. B'mod partikolari, saru negozjati ma' negozjant Taljan li kien interessat jixtri l-fond, u li lahaq anke ftiehem mar-rikorrenti dwar il-prezz tieghu, pero' baqa' qatt ma sehh il-ftehim mal-inkwilini dwar il-kumpens li kienu qed jistennew, ghaliex baqghu jinsistu li jkomplu huma fil-kirja, bid-dritt ta' sullokazzjoni kif kellhom qabel, sal-ahhar ta' Mejju 2028 skond il-ligi. Ir-rikorrent iddikjara li, fis-suq tal-lum, hanut bhal dan jinkera b'rata ta' madwar €150 kuljum.

3. Ir-rikorrent Dr. Anthony P. Farrugia ddikjara wkoll li dan il-hanut ilu maghluq aktar minn tlett snin u jidher zdingat. Fuq il-faccata, twahhal avviz li l-hanut jinsab maghluq biex ikun rrangat. Filfatt, l-ahhar okkupanti kienu zarmawh minn kollox.

4. Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tad-denunzja tas-successjoni[6] ta' Aloysia sive Lucy Pisani, li mietet fis-7 ta' Jannar 1976. Hija kienet armla u ma kellhiex ulied. Il-fond in kwistjoni huwa elenkat mal-proprjeta' li kienet dikjarata li kellha fid-data ta' mewtha.[7] Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja tac-certifikat tal-mewt taghha[8], u r-ricerki testamentarji dwarha fir-rigward ta' testmenti sigrieti[9]. Ghalkemm ma kienux prezentati r-ricerki dwar testmenti pubblici li

[6] Fol. 40 *et seq.*
[7] Fol. 41
[8] Fol. 47
[9] Fol. 46

ghamlet sa mewtha, mid-denunzja tas-successjoni[10] jinsab konfermat li s-successjoni ghall-eredita' taghha hija regolata mit-testment li hija kienet ghamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello tat-2 ta' Mejju 1975[11], u li permezz tieghu halliet b'titolu ta' prelegat[12] lill-awtur tar-rikorrenti l-proprjeta' shiha ta' dawn il-fondi[13]. Kwantu ghas-successjoni favur ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom, huma pprezentaw kopja tar-ricerki testamentarji, pubblici[14] u sigrieti[15], tieghu, li minnhom jirrizulta li kien ghamel b'kollox tnax-il testment pubbliku[16], u kopja ta' wiehed minnhom, *unica charta* bejnu u bejn martu Emilia Rosa Farrugia, pubblikat min-Nutar Dottor Patrick Critien fis-26 ta' Novembru 1994[17], li permezz tieghu kien innomina lit-tlett rikorrenti wliedu bhala eredi universali tieghu.

5. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll (i) kopja ta' ittra ufficjali li huma intavolaw kontra l-inkwilina, Alfred Ciarlo' u Meme' Limited, u wkoll kontra l-Avukat tal-Istat, tas-6 ta' Jannar 2017[18], li permezz taghha talbu lill-okkupanti jivvakaw, u lill-inkwilina biex tirritorna c-cwievet, minhabba li kienet saret sullokazzjoni minghajr il-kunsens taghhom, filwaqt li talbu wkoll rimedju ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom bil-kontinwazzjoni ta' din il-kirja; (ii) kopja ta' ittra ufficjali responsiva tad-9 ta' Frar 2017[19], intavolata minn Kevin Zammit in rapprezentanza tal-eredita' gjacenti ta' Margaret Zammit, li permezz taghha irrespinga l-pretensjonijiet tar-rikorrenti, u rregistra li s-sullokazzjoni kienet awtorizzata espressament fil-kuntratt ta' kiri li kellha Margaret Zammit; (iii) kopja ta' cekkijiet mhux imsarrfa, mahruga minn Mrs M Zammit, lill-*'Heirs of Late Dr. A. H. Farrugia LL.D.'* fis-sena 2007, u lil *'Dr. Anthony P. Farrugia LL.D'* fis-sena 2016, flimkien ma' kopja ta' ricevuta ghall-hlas tal-kera tat-tieni sitt xhur tas-sena 2016[20]; (iv) kopja ta' konvenju ta' bejgh datat

---

[10] Fol. 40
[11] Fol. 43 sa 45
[12] Ara l-hdax-il Artikolu, fol. 44 (*tergo*) u 45
[13] Indikati fid-denunzja tas-successjoni bhala tnejn
[14] Fol. 51
[15] Fol. 52
[16] Fol. 51
[17] Fol. 48 sa 50
[18] Fol. 53 sa 54
[19] Fol. 56
[20] Fol. 58

19 ta' Awissu 2020 bejn ir-rikorrenti u Rasce Holding Limited, ghall-bejgh ta' dan il-fond, bil-prezz ta' €1,200,000 (miljun u mitejn elf Ewro), bil-kundizzjoni li jigi vakat mill-okkupanti attwali[21]; (v) zewg abbozzi ta' skritturi ta' sullokazzjoni[22] bejn Kevin Zammit u s-subinkwilin prospettiv, ghal sullokazzjoni sat-30 ta' Mejju 2028, bil-kera ta' €221,740 (mitejn u wiehed u ghoxrin elf seba' mija u erbghin Ewro) ghall-perjodu shih ta' kiri, u skrittura ghall-bejgh minnu ta' attrezzi fil-hanut, bil-prezz ta' €25,000[23] (hamsa u ghoxrin elf Ewro); u (vi) ritratt[24] tal-faccata tal-post, li juri vetrina ta' hanut, tal-hgieg, in parti mghottija bil-karti, u fejn mhix, minnha jidher li l-hanut gewwa huwa vojt, u bieb ta' blokk, bil-kliem *'Paula Rossi Fashion Bags'*, li jidher ukoll maghluq, b'avviz b'kitba ttajpjata mwahhla fin-nofs tieghu, pero' l-kitba ma tinqarax. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll pjanta interna tal-fond, li turi li fih kejl f'kull sular ta' madwar 54 (erbgha u hamsin) metri kwadri.[25]

6. Ir-rikorrenti ressqu, inoltre, affidavit ta' Luigi De Bartolomeo[26], Taljan jghix Malta, li qal li huwa konsulent tan-negozji u jassisti klijenti Taljani li jkunu jridu jibdew negozju f'Malta. Qal li kien laqqa' lir-rikorrenti ma' certu Dott. Santo Randazzo, bl-intiza li jinnegozjaw bejniethom fuq l-akkwist tal-fond mertu ta' din il-kawza, li dak iz-zmien kien operat bhala *'Jeanine'* kien ibiegh basktijiet tan-nisa, u accessorji. Kien ghamel zmien maghluq, u rega' fetah bhala *'Antica Sartoria'* jbiegh il-hwejjeg, u mbaghad kien qed jinghad li n-negozju ma kienx sejjer tajjeb. Ix-xhud kien minghalih li l-klijent tieghu seta' jissulloka l-fond minghand ir-rikorrenti, pero' dawn spjegawlu li huma kienu s-sidien, u li l-okkupanti kienu lesti jivvakaw jekk jircievu kumpens fi flus. Saru negozjati twal u difficli, u fl-ahhar waslu ghal qbil verbali, li permezz tieghu l-akkwirent kellu jhallas kumpens lill-okkupanti. Minkejja li kien ffirmat konvenju, mal-okkupanti qatt ma nghalaq il-ftehim, ghaliex l-inkwilin kien qed jitlob hlas akbar. Ix-xhud kompla jghid li *'During all this time that is from the*

[21] Ara kundizzjoni numru tlieta (3), fol. 60
[22] Fol. 63 sa 66
[23] Fol. 67
[24] Fol. 68
[25] Fol. 70
[26] Fol. 78 sa 79

end of summer 2018 up to very recently, the shop was left closed and the tenant put up a sign saing that the shop was closed for refurbishment. In fact this was not the case as no refurbishment at all took place. The shop was stripped of all its furnishings and fixtures and left in a state of total abandon until very recently when I noticed that in a few weeks a new operation was commenced'[27].

7. L-intimat kuratur ressaq bi prova affidavit[28] ta' Kevin Zammit, iben Margaret Zammit. Huwa xehed li dan il-fond kien jappartjeni originarjament lil Lucy Pisani, li kienet krietu bhala hanut lil missieru fis-sena 1965, bid-dritt ta' sullokazzjoni. Il-kera kien ikun accettat, u mbaghad il-fond ghadda bi proprjeta' ghand missier ir-rikorrenti, u hadu hu f'idejh wara l-mewt ta' ommu. Wara dan, ir-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kera, u hu beda jiddepozitaha fil-Qorti.

8. Dwar li l-fond thalla maghluq, ix-xhud qal li dan sehh minhabba li kien qed ikun rrangat, u mbaghad minhabba l-pandemija. Qal ukoll li n-negozjati li ghamel mar-rikorrent Av. Anthony P. Farrugia saru fuq bazi ta' minghajr pregudizzju, u ghalhekk ma jistghux jintuzaw biex ipogguh f'dawl ikrah. Skond ix-xhud, kienu waslu fi ftehim f'Dicembru 2021, u kulma kien jonqos kienet il-firma, pero' mbaghad miet hesrem l-akkwirent prospettiv u kien ghalhekk biss li saret din il-kawza.

Ikkunsidrat ukoll li:

9. Din il-qorti hatret biex tassistiha perit tekniku sabiex taghmel il-kostatazzjoniijiet taghha dwar l-istat u l-uzu tal-fond u tal-valur lokatizju tieghu fis-suq tul iz-zminijiet. Fir-Relazzjoni[29] taghha, il-Perit Tekniku Borg Costanzi rregistrat li zaret dan il-fond fil-15 ta' Frar 2022, bi ftehim mal-partijiet u li ghal dan l-access attendew ir-rikorrent Avukat Anthony P. Farrugia, ibnu l-avukat Dr. Julian

[27] Fol. 79
[28] Fol. 103 sa 105
[29] Fol. 80 et seq.

Farrugia, u għall-intimati attendiet Alison Zammit. Hija kkonfermat li l-fond jinsab bieb ma' bieb mal-kumpless *'Plaza'*, ftit 'il bogħod minn Pjazza Sant'Anna u minn Triq il-Katidral, bi spazju intern ta' madwar 54 metri kwadri. Qalet ukoll li għandu vetrina bil-ħġieġ, u bieb separat li jagħti għal kamra kbira b'access għal taraġ, xaft, kamra tas-servizzi iġeniċi u bitħa, u mingħajr access komdu għall-bejt. Il-Perit uriet il-fehma li l-fond jeħtieġ manutenzjoni ġenerali.

10. Fil-fehma tal-Perit Tekniku, u skond ir-regolamenti dwar l-iżvilupp, dan il-fond jista' jkun żviluppat f'binja ta' tmien sulari, b'kantina sottostanti u wriet il-fehma li dan il-fond għandu valur fis-suq miftuħ ta' madwar €1,700,000 (miljun u seba' mitt elf Ewro), u valur lokatizju annwali li jvarja minn €900 fis-sena 1976, għal €46,000 fis-sena 2018[30]. Mir-ritratti[31] li l-Perit Tekniku akkludiet mar-Relazzjoni, jidher li fil-15 ta' Frar 2022, dan il-fond kien kollu vojt, u mhux operat kummerċjalment.

11. Fit-tweġibiet[32] tagħha għall-mistoqsijiet in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat[33], il-Perit Borg Costanzi ċċarat li l-valur fis-suq miftuħ ta' kwalsiasi fond neċessarjament jinkludi l-kunsiderazzjoni tal-potenzjal ta' żvilupp ta' dak il-fond, li huwa differenti mir-realizzazzjoni attwali ta' dak l-iżvilupp. Hija ċċarat li hekk, dak il-potenzjal, huwa inkluż ukoll fl-istima tal-valur li għamlet hi. Mill-banda 'l oħra, l-istima tal-valur lokatizju ingħatat dwar il-fond kif inhu llum, u cioè mingħajr il-potenzjal ta' żvilupp jew ameljorament.

Ikkunsidrat ukoll li:

12. Bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom (i) jindikaw id-disposizzjonijiet fl-Ordinanza u fil-Kodiċi Ċivili li jippretendi li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom; (ii) jippruvaw li l-kirja in kwistjoni hija regolata bl-Ordinanza; (iii) jindikaw jekk il-fond mertu tal-kawża hux okkupat,

---

30 Ara tabella, fol. 89
31 Fol. 92 sa 96
32 Fol. 111 sa 112
33 Fol. 101

billi ccitaw f'dan il-gudizzju lill-wirt battal tal-inkwilina; u (iv) jindikaw meta bdiet din il-kirja.

13. Din il-Qorti ma tistax ma tikkummentax kemm dwar il-karenzi notevoli fil-provi mressqa mir-rikorrenti, u anke dwar in-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jaghmel il-provi, jew id-mistoqsijiet opportuni in kontro-ezami, in sostenn ta' din l-eccezzjoni tieghu. Mhux car ghalxhiex ma tressqitx ghall-iskrutinju ta' din il-Qorti l-iskrittura ta' kiri li x-xhud Kevin Zammit jghid li kellu missieru ma' Lucy Pisani, il-lokatrici originali ta' dan il-fond. Anke jekk ir-rikorrenti m'ghandhomx fil-pussess taghhom kopja ta' din l-iskrittura, kellhom il-mezzi procedurali mehtiega sabiex jassiguraw li din tkun inserita bi prova fl-atti. Aktar minn hekk, pero', din il-Qorti ma tifhimx ghalxhiex l-Avukat tal-Istat ma ghamilx provi jew kontroezami dwar din il-karenza, jekk ried isostni din l-eccezzjoni tieghu.

14. Mill-att promotur, jirrizulta car li r-rikorrenti jallegaw li t-thaddim tal-**art. 3** u **4** tal-Ordinanza, kif applikati ghal din il-kirja ta' fond kummercjali jew *'hanut'*, mis-sena 1976 meta dan il-fond kien jappartjeni lil missierhom, u aktar tard b'wirt lilhom, mehuda mal-emendi fil-Kodici Civili bl-Att X tal-2009 li zied l-**art. 1531D** u **1531I**, jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom ghall-helsien mill-privazzjoni ta' proprjeta', u ghat-tgawdija tal-possedimenti, kif ukoll ghall-helsien minn diskriminazzjoni. Mill-provi, imbaghad, irrizulta fuq bilanc ta' probabiltajiet, anke bil-konferma minn iben l-inkwilina Margaret Zammit, li din il-kirja ilha fis-sehh mis-sena 1965, u li r-rikorrenti, u l-awtur taghhom kienu accettati bhala l-lokaturi, u s-sidien tal-kera, billi l-kera kienet tithallas lilhom mill-inkwilina Zammit, wara l-mewt tal-lokatrici Pisani.

15. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li l-paragrafi (i), (ii) u (iv) ta' din l-ewwel eccezzjoni mhumiex gustifikati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom ikunu michuda.

16. Kwantu ghall-paragrafu (iii) tal-istess eccezzjoni, u minkejja l-provi skarsi ferm li tressqu quddiemha, din il-Qorti hija sodisfatta,

fuq bilanc ta' probabiltajiet, li ghal zmien relattivament twil, tal-anqas mis-sena 2017[34] sal-bidu tas-sena 2022, jekk mhux ukoll sal-lum, il-fond mertu tal-kawza ma kienx qed jintuza ghall-iskop li ghalih jinsab mikri. Minkejja dan, hija tinsab sodisfatta wkoll li l-werrieta prezuntivi ta' Margaret Zammit – fosthom ix-xhud Kevin Zammit – ghadhom qed jiddetjenu dan il-fond. Dan il-fatt il-Qorti wasslet ghalih mir-rizultanza li l-access ghalih, meta attendiet il-Perit Tekniku, inghata minn certu *'Alison Zammit'*, li l-Qorti tifhem li hija qarib tal-ahhar inkwilina Margaret Zammit. F'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li, tal-anqas mis-sena 2017 'l hawn, ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji skond l-Ordinanza u l-Kodici Civili sabiex jottjenu t-terminazzjoni tal-kirja protetta b'dikjarazzjoni gudizzjarji – permezz ta' azzjoni ghal permess biex ma jirrilokawx, jew ghax-xoljiment tal-kirja minhabba ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji – li ghar-ragunijiet taghhom ghazlu li ma jesperawx. Din ir-rizultanza, u ghalhekk id-disponibilita' ta' rimedju ordinarju ghal-lanjanza tar-rikorrenti fil-mertu, twaqqaf lil din il-Qorti milli tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali ghal dan iz-zmien kollu, u ghalhekk, din il-Qorti ser tillimita l-kunsiderazzjonijiet taghha dwar it-talbiet tar-rikorrenti mis-7 ta' Jannar 1976 (meta dan il-fond ghadda ghand l-awtur tar-rikorrenti b'wirt) sal-31 ta' Dicembru 2016.

17. Sfortunatament, l-iskarsezza ta' provi ta' fatt mir-rikorrenti tolqot ukoll it-titolu taghhom fuq dan il-fond. Ir-rikorrenti ma jispjegawx ghalxhiex ipprezentaw biss testment wiehed mill-bosta li ghamel missierhom, u li minnu jidher car li s-successjoni ghall-eredita' tieghu ma kinetx tinvolvi biss lil martu, u lilhom bhala uliedu, minn anke lil terzi. It-testment ezibit minnhom ma kienx l-ahhar wiehed. Missier ir-rikorrenti jidher li ghamel diversi ohrajn warajh, u mhux maghruf ghalhekk, lanqas fuq bilanc ta' probabiltajiet, minn dan id-dokument, jekk it-titolu fuq dan il-fond ghaddiex ghand ir-rikorrenti, jew ghand ir-rikorrenti wahedhom. Aghar minn hekk, ir-rikorrenti naqsu li jipprezentaw kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li kienu obbligati jaghmlu wara l-mewt ta' missierhom, jekk wirtu dan il-fond, bil-prova li hallsu t-taxxa tal-boll

[34] Ara d-data tal-ittra ufficjali interpellatorja tar-rikorrenti, fol. 53

dovuta dwar dik it-trasmissjoni *causa mortis*. Minkejja dawn il-karenzi notevoli, fid-dawl tat-trapass ta' zmien itwal minn dak preskritt fl-**art. 63(4)** tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta) u tar-rikonoxximent mill-ahhar inkwilina Margaret Zammit, u mill-werriet prezuntiv taghha, u xhud f'din il-kawza, Kevin Zammit, li dan il-fond illum jappartjeni lir-rikorrenti wara li wirtuh minghand misierhom, din il-Qorti tqis ruhha sodisfatta mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti dwar dan il-fond. Dwar il-livell ta' prova tat-titolu fi procediment bhal dan, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:
"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika[35]*. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[36]

Ikkunsidrat ukoll li:

18. Fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, ghandu ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali ma japplikax fil-kaz tal-ligi in ezami, li kienet fis-sehh qabel is-sena 1962, u dan minhabba f'dak provdut fl-**art. 47(9)** tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

> *"47. (9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'*

[35] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**
[36] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

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-sub- artikolu) 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;
(c) 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 (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

19. Il-Qorti Kostituzzjonali kellha opportunita' tezamina din id-difiza f'bosta istanzi. Hekk, fil-kaz **Anthony Muscat pro et noe vs Elizabeth Farrugia et**[37], qalet hekk:

"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
i. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
ii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

[37] Rik. Nru. 14/20/1JZM, 26.5.2021

iii. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".

Din l-interpretazzjoni baqghet tinghata kostantement sa ricenti, fosthom fis-sentenza **Joe Pisani et vs Avukat tal-Istat et**[38] u l-Qorti taghmel taghha l-istess hsieb.

20. Konsegwentement, it-tieni, it-tielet u s-sitt eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser ikunu milqugha.

21. Mhux l-istess, izda, jista' jinghad ghall-ilment tar-rikorrenti in kwantu bazat fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

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

22. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[39], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx id-dritt fundamentali protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** tal-Konvenzjoni:

> 162 The Court will consider the case in the light of the following principles:
>
> **(a) Principle of lawfulness**

[38] 26.10.2022, Qorti Kostituzzjonali
[39] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing

social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest **unless that judgment is manifestly without reasonable foundation**. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be **a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.** The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48; and Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. **In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions for reducing the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it**

legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, in an appropriate and consistent manner[40] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

23. Fi pronunzjament ricenti dwar l-istess materja fis-sentenza **Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et**[41] li f'dak il-kaz il-fond mikri kien jintuza bhala kazin politiku, u allura seta' jkun argumentat li kien hemm motivazzjoni fl-interess tal-generalita' f'Malta – il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"13. ... huwa aċċettat li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (inkluż il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera) hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak ġenerali tal-komunità. Il-kejl biex jitqies jekk tali bilanċ bejn l-interess pubbliku jew ġenerali u dak individwali jinstabx, huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"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" (ara f'dan issens paragrafu 69 tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru, 1982, fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** - Applikazzjoni Numru 7151/75). Fil-kisba ta' dan il-bilanċ huwa relevanti wkoll l-aspett ta' proporzjonalità - element li konsistentement ġie applikat f'għadd ta' każijiet simili.

[40] Enfasi tal-Qorti
[41] Rik. Nru. 81/19/1MH, deciz 22.6.2023

14. **<u>Fl-iżvilupp tal-każistika Ewropea, instab li t-teħid ta' proprjetà jew it-teħid ta' pussess ta' post għal użu li mhuwiex dak biex jingħata lill-persuna sabiex tgħix fih, ma jistax jitqies li jaqdi l-ħtieġa ta' "interess pubbliku" meta jkun, fil-fatt, jaqdi interess privat</u>**[42] (ara f'dan is-sens **James and others v. United Kingdom**, deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Frar, 1986, kif ukoll il-każ **Fleri Soler and Camilleri v. Malta** deċiż fis-17 ta' Lulju, 2008 - Application number 35349/05 paragrafu 18 - fejn fil-kalkolu għall-kumpens ittieħed qies ukoll tal-fatt li għalkemm il-proprjetà privata kienet qiegħda tintuża sabiex takkomoda uffiċini tal-Gvern, il-proprjetà ma kinitx qiegħda tintuża bl-iskop ta' akkomodazzjoni soċjali).

F'xenarju ta' fondi kummercjali, li kienu jissodisfaw id-definizzjoni ta' *'hanut'* fl-Ordinanza, u li jgawdu mill-protezzjoni bir-restrizzjonijiet stipulati fl-**art. 3** taghha, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Louis Apap Bologna et vs Avukat Generali et**[43] wiegbet ghal dawn id-difizi kollha sollevati f'dan il-kaz ukoll mill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti, anke wara li rat l-ahhar pronunzjat tal-QEDB fil-kaz **Cachia and Others v. Malta**[44] fl-ahhar jiem, proprju fuq kaz ta' kirja ta' fond kummercjali milquta b'dawn l-istess restrizzjonijiet favur l-inkwilin, jidhrilha li ghandha taghmel taghha dan kollu li gej:

"8. ... f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas.

*9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax millpiż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza **John Pace et v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021:*
"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-

[42] Enfasi ta' din il-Qorti
[43] Rik. Nru. 64/2019/1RGM, deciz 27.10.2021
[44] Appl. Nru. 6335/21, deciza 24.10.2023

2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll issitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami ... M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik irraġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai malinteress personali tal-inkwilin.

...

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur taljedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

13. Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 l-inkwilin għandu lobbligu li jagħmel manutenzjoni ordinarja u tiswijiet (li m'humiex strutturali), m'eliminax il-piż eċċessiv li qiegħed ikollhom iġorru s-sidien b'kera li hi baxxa wisq meta paragunata mal-kera fis-suq miftuħ."

24. Billi dan id-dritt fundamentali jemani mill-Konvenzjoni Ewropea, li dahlet fis-sehh f'Malta f'April 1987, il-lanjanza tar-rikorrenti trid necessarjament tkun ezaminata b'effett minn dik id-data, u mhux qabel, anke jekk il-kirja kienet diga' tezisti, u l-fond kien jappartjeni diga' lill-awtur tar-rikorrenti, li minghandu gie ghandhom b'wirt. Irrizulta mill-fehma teknika tal-Perit Tekniku – mhux kontestata jew kuntrarjata bi provi kuntrarji mill-partijiet – li l-fond mertu tal-kawza kellu valur lokatizju annwali fis-suq miftuh ta' €4,000 fis-sena 1988, €9,000 fis-sena 1994, €12,000 fis-sena 2000, €15,000 fis-sena 2006, €29,400 fis-sena 2012 u €46,000 fis-sena 2018. Jekk wiehed joqghod fuq id-dikjarazzjoni tal-kuratur intimat fir-Risposta tieghu li l-kera percepibbli mir-rikorrenti meta bdiet din il-kawza kienet tammonta ghal €1083 fis-sena[45], oltre z-zidiet perjodici skond l-**art. 1531D** tal-**Kodici Civili** – 15% ghas-snin bejn 2010 u 2013, u 5% kull sena sussegwenti, irid necessarjament jikkonkludi li ma kien hemm assolutament ebda paragun, jew proporzjonalita', bejn il-kera percepibbli mir-rikorrenti skond il-ligi, u l-kera percepibbli fis-suq miftuh, li f'dan il-kaz setghet tippercepiha liberament l-inkwilina, jew is-successuri taghha, jekk verament kellha l-jedd ta' sullokazzjoni fir-relazzjoni lokatizja taghha mar-rikorrenti, kif dikjarat bil-gurament mill-werriet prezuntiv Kevin Zammit.

25. Ghaldaqstant, f'dan il-kaz, minn April 1987 'l hawn, meta dahal fis-sehh f'Malta l-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u> (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) baqa' fis-sehh, u b'mod forzat fuq is-sidien, sproporzjon qawwi bejn il-kera li kienu qed jippercepixxu, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond, ghall-vantagg uniku, privat u esklussiv tal-inkwilina u/jew is-successuri taghha. Hekk, jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti u l-awturi taghhom kellhom jedd jircievu kera annwali fl-ammont ta' madwar €935.54[46] fis-sena 2018, il-valur lokatizju annwali tal-fond fis-suq miftuh kien jammonta ghal €46,000.

36. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza, ir-rikorrenti fil-kapacita'

[45] Fo. 24
[46] €1083 bit-tnaqqis ta' €5% ghal kull sena b'lura mis-sena 2021, skond l-**art. 1531D tal-Kodici Civili**

personali, u bhala successuri tal-awtur taghhom, sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, minn April 1987 sal-31 ta' Dicembru 2016. Inoltre, billi l-fond ghadu okkupat mill-werrieta prezuntivi tal-ahhar inkwilina Margaret Zammit sal-lum, u sabiex ikun evitat il-ksur futur ta' dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-eredita' ta' Margaret Zammit ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet lezivi biex iggedded favur taghha din il-kirja ghal skadenzi ohra.

27. **Konsegwentement, l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, numberati sebgha (7) sa tnax (12), u sittax (16), qed ikunu michuda**.

Ikkunsidrat ukoll li:

28. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif sancit bl-**art. 14** tal-Konvenzjoni Ewropea. Huma pero' naqsu li jressqu provi dwar din il-parti tal-ilment taghhom, u lanqas ghamlu sottomissjonijiet legali fir-rigward.

29. Ghall-kompletezza, dwar l-allegat ksur tad-dritt fundamentali ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif protett bil-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-kunsiderazzjonijiet kollha ta' din il-Qorti (diversament presjeduta), u tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[47], u li ghalihom dak l-istess ilment kien michud.

30. **Din il-Qorti, ghalhekk, issib li ghandhom mis-sewwa l-eccezzjonijeit tal-Avukat tal-Istat numerati tlettax (13) u erbatax (14), u ser tghaddi biex tilqaghhom.**

Ikkunsidrat ukoll li:

---

[47] Kostituzzjonali, 8.10.2020

31. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, bit-thaddim tal-Ordinanza u tal-Kodici Civili, u li sabiex tkun evitata lezjoni ulterjuri fil-futur, l-okkupanti attwali bhala successuri prezuntivi tal-ahhar inkwilina ma jistghux jibqghu jistriehu fuq l-Ordinanza biex jibqghu jgawdu kirja kontrollata tal-fond in kwistjoni, din il-Qorti issa ser tghaddi biex taghti lir-rikorrenti rimedju ghal-lezjoni li sofrew minn April 1987 sal-31 ta' Dicembru 2016.

32. Irrizulta mill-provi li l-awturi tar-rikorrenti lahqu krew dan il-fond qabel id-dhul fis-sehh f'Malta ta' dan id-dritt fundamentali sostantiv. Il-jedd li jippercepixxu l-kera gie ghandhom wara l-mewt ta' missierhom l-avukat Dr. Anthony H. Farrugia fil-21 ta' Marzu 2007. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, li segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem turi li r-rimedju adegwat f'cirkostanzi bhal dawk in ezami jikkonsisti fil-hlas ta' kumpens, pekunjarju u dak mhux pekunjarju, lill-vittmi tal-lezjoni min-naha tal-Istat.

42. Fir-rigward tal-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[48] qalet hekk:

> *"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*

[48] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

33. Fil-każ fuq citat **Apap Bologna et vs Avukat Generali et**[49], li kien jitratta kirja kummercjali kontrollata skond l-Ordinanza, il-Qorti Kostituzzjonali segwiet kif gej:

> 20. … il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-QEDB fil-każ **Marshall and Others v. Malta** tal-11 ta' Frar 2020:
>
> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)".*
>
> 21. Il-Qorti kkunsidrat ukoll dak li qalet il-QEDB fis-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 (ara paragrafi 103-105 ta' dik is-sentenza).
>
> 22. Mill-kera ser tnaqqas 20% meħud in konsiderazzjoni l-interess ġenerali, 20% oħra minħabba li m'hemmx garanzija li l-proprjeta` kienet ser tkun dejjem mikrija matul il-perjodu in eżami, u 10% oħra biex titqies taxxa li kieku kellu

---

[49] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

jħallas is-sid fuq il-qligħ. Dan apparti l-kera li s-sid suppost ġabar mingħand l-inkwilin fl-ammont ta' €1,469 matul it-tmien snin li għalihom ġie likwidat il-kumpens (kalkolat fuq kera oriġinali ta' €93.18 fis-sena għal kull fond, u awmentat b'seħħ mill-2010 skont l-art. 1351D tal-Kodiċi Ċivili).

34. Fis-Sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti argumentaw li l-kumpens pekunjarju dovut lilhom ghandu jkun kalkolat billi tkun maghduda l-kera percepibbli fis-suq miftuh mill-fond mertu tal-kawza, skond l-istejjem tal-Perit Tekniku, ghaz-zmien bejn 1976 u 2021, u minnhom titnaqqas il-kera li thallset fuq medda ta' 45 sena, bir-rata ta' €732.50[50] fis-sena.

35. Din il-Qorti ma tistax tikkondividi din il-komputazzjoni ghal diversi ragunijiet. Ir-rata ta' kera indikata mir-rikorrenti, bhala li rcevew huma u l-awturi taghhom, mhix sorretta mill-provi li tressqu. Inoltre, ir-rikorrenti ma jistghux jistennew rimedju pekunjarju f'din l-istanza ghal zmien precedenti ghad-dhul fis-sehh f'Malta tal-Konvenzjoni Ewropea, kif lanqas jistghu jistennew dak il-kumpens ghaz-zmien li fih deliberatament ghazlu li ma jipprosegwux azzjoni ordinarja ghat-tmiem tal-kiri, minkejja li jistennew li kellhom jedd ta' azzjoni fir-rigward.

36. Din il-Qorti jidhrilha li ghandha ssegwi, minflok, il-komputazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Apap Bologna** fuq citat, u mill-kera shih percepibbli fis-suq miftuh mill-fond mertu tal-kawza mis-sena 1987 sal-2016, tnaqqas il-kera percepibbli skond il-ligijiet ordinarji vigenti, u l-percentwali ta' 20% ghall-interess ġenerali, 20% ghall-incertezza tal-kiri kontinwu u 10% biex taghmel tajjeb ghat-taxxa dovuta fuq hlas ta' kera. Billi l-ksur ser jitqies sal-31 ta' Dicembru 2016, din il-Qorti kkalkolat il-kera percepita, jew percepibbli skond il-ligijiet vigenti, mir-rikorrenti, bejn April 1987 u Dicembru 2016[51], li jammonta ghal €14,338.79 (erbatax-il elf tlett mija

[50] Ara para. 24, fol. 133

[51] Fin-nuqqas tal-prova fattwali relattiva ghajr ghall-hlas ricevut ghall-iskadenza li ghalqet f'Gunju 2017, fl-ammont ta' €384.04 (fol. 58), din il-Qorti ser tqis li l-kera percepibbli mir-rikorrenti kienet tammonta ghal €419.28 (l-ekwivalenti ta' LM180 fis-sena) kull sena sa Dicembru 2009, u mbaghad,

u tmienja u tletin Ewro u tlieta u sebghin centezmu). Il-kera percepibbli fis-suq miftuh fl-istess zmien, skond l-istejjem tal-Perit Tekniku, tammonta ghal €388,333.33[52]. Bit-tnaqqis fuq spjegat skond il-gurisprudenza citata, il-kumpens ghat-telf pekunjarju dovut lir-rikorrenti f'dawn il-parametri jammonta ghal **€209,341.19**[53] (mitejn u disat elef tlett mija u wiehed u erbghin Ewro u dsatax-il centezmu).

37. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, gie stabbilit li, ghar-rigward ta' dan it-tip ta' telf, iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u mhux ukoll iz-zmien li matulu l-lezjoni garrbuha l-predecessuri taghhom.[54] F'dan il-kaz, billi d-dati meta l-jedd ta' komproprjeta' tar-rikorrenti sar jappartjeni lilhom mal-mewt ta' missierhom fis-sena 2007, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw lir-rikorrenti kollha flimkien ghal medja ta' ghaxar (10) snin. Bir-rata li hija adoperata f'diversi gudikati, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz jigi jammonta ghal **€5,000** (hamest elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

38. **Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:**

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat kuratur safejn kompatibbli ma' dak fuq deciz u tichadhom ghall-bqija;
2. Tilqa' in parti biss l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u ghal kollox it-tieni u t-tielet, it-tlettax u l-erbatax-il eccezzjoni, u tichad il-bqija;
3. Tilqa' in parti biss l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li kien vjolat id-dritt fundamentali taghhom protett bl-Ewwel

b'zieda ta' 15% ghal erba' snin sussegwenti, ghal €482.17 ghas-sena 2010, €554.50 ghas-sena 2011, €637.67 ghas-sena 2012, u €733.32 ghas-sena 2013, u biz-zieda ta' 5% ghal kull sena wara, ghal €769.99 ghas-sena 2014, €808.49 ghas-sena 2015, u €848.91 ghas-sena 2016, b'kollox ammontanti ghal €14,338.73

[52] Ghas-sena 1987, il-kera tqis li kien jammonta ghal 2/3 x €2000, cioe €1333.33

[53] [€383,333.33 x 80%] x 80% x 90% - [€14,338.79]

[54] Ara fost ohrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u tichadha ghall-bqija;

4. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, u konsegwentement (i) tiddikjara li l-eredita' tal-mejta Margaret Zammit m'ghandhiex jedd tibqa' tistrieh fuq l-art. 3 tal-Ordinanza, u l-art. 1531D u 1531I tal-Kodici Civili, biex tibqa' ggedded favur taghha l-kirja tal-fond 30 u 32, Triq it-Torri, Sliema, wara l-gheluq tal-iskadenza korrenti meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat; (ii) tillikwida l-kumpens ghat-telf pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €209,341.19 (mitejn u disat elef tlett mija u wiehed u erbghin Ewro u dsatax-il centezmu), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €5,000 (hamest elef Ewro), u (iii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €214,341.19 (mitejn u erbatax-il elf tlett mija u wiehed u erbghin Ewro u dsatax-il centezmu).

Bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat, u bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

____

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

____

Nicole Cini
Deputat Reġistratur