PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 586/2022 MS

Nutar Dr Joanne Lia u Loraine Hili

Vs.

Maryanne Bezzina
Avukat tal-Istat

Illum, 19 ta' Frar, 2024

Kawża Numru: 1

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat fit-3 ta' Novembru, 2022, li bih ir-rikorrenti, wara li ppremettew dan li ġej:

> Illi l-esponenti huma propretarji tal-fond 37, Old Railway Road, Birkirkara, li huma akkwistaw b'kuntratt ta' divizjoni

tas-26 ta' Awwissu 1991, fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.

Illi l-antekawza tar-rikorrenti kienet il-mejta Katerina Sapienza, li mietet fit-8 ta' Jannar 1988, li akkwistat il-fond in-kwistjoni fil-15 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat **Dokument B**.

Illi l-imsemmija Katerina Sapienza mietet fit-8 ta' Jannar 1988, u l-wirt taghha ddevolva b'tesment fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-7 ta' Dicembru 1981, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**.

Illi b'kuntratt ta' *datio in solutum* tat-8 ta' Awwissu 1991, fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**, l-armel Alfred John Sapienza ttrasferixxa kull sehem li talvolta seta kellu mill-propjeta in kwistjoni biex b'hekk, il-propjeta fuq imsemmija b'divizjoni sussegwenti tas-26 ta' Awwissu 1991, il-propjeta ddevolviet fl-intier taghha fuq ir-rikorrenti.

Illi l-fond kien mikri lill-Bartolomeo Bezzina, li miet fis-27 ta' Gunju 2013 skond **Dokument E**, missier l-intimata ghal decenni mis-sittinijiet, u bi skrittura tat-3 ta' Dicembru 2013, hut l-intimata irrinunzjaw ghal tali kirja skond **Dokument F** li ddevolviet fuqha stante li ilha tghix ma missiera minn qabel l-1 ta' Gunju 2008, ghal erbgha mill-ahhar hames snin ta' hajtu.

Illi ghalhekk ai termini ta' Att X ta' 2009, hija kellha d-dritt tibqa tghix fil-fond skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-intimata ilha thallas il-kera ta' dan il-fond ammontanti ta' **€260** fis-sena, minn 2014, waqt li fi zmien missierha, il-kera tal-fond kienet mizera, u ghola fl-1 ta' Jannar 2010, ai termini tal-Att X ta' 2009, u baqa' joghla kull tlett snin.

Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jidher mid-**Dokument G**.

Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Bezzina qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€260.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-esponenti qed jesebixxu r-ricevuti tal-kera li saru minn zmien Bartolomeo Bezzina, u tul il-kors tal-kira tal-inkwilina attwali, u qed jigu mmarkati bhala **Dokumenti H1 sa H4**.

Illi b'sentenza finali Rikors Nru. 62/2016 JD, deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera, fit-12 ta' Ottubru 2022, annessa u mmarkata **Dokument I** it-talbiet tar-rikorrenti ghal zgombru ma gewx milqghuha mill-istess Bord, ghalhekk se jirrikorru ghal-proceduri odjerni ghall-awment fil-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-imsemmi fond huwa mikri lil intimata u qabilha lill-missierha versu kirja ta' €260.00, liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghatx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument G**; Meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

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

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji

procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistawx izzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

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

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

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-

Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

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

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

Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

Illi d-dannu kostituzzjonali li ghandhom jircievu huwa mill-10 ta' Awwissu 1987 sa dhul in vigore tal-Att XXIV tat-2021, ossia l-1 ta' Gunju 2021.

għaddew biex jitolbu lil din il-qorti jogħġobha:

I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Bezzina ghall-fond 37, Old Railway Road, Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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

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

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

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

2. Rat ir-risposta mressqa mill-intimata Bezzina fl-14 ta' Diċembru, 2022[1], li permezz tagħha esponiet dan li ġej:

[1] A folio 72.

ILLI, in linea preliminari, l-esponenti m'hijiex il-legittima kontradittrici tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi hija m'ghandhiex tigi kkundannata ghal kwalsiasi allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, billi l-esponenti, *qua* cittadina, semplicement ottemprat ruhha ma' dak li tghid il-ligi, u xejn izjed, u ghalhekk l-istess esponenti ghandha tigi hekk dikjarata u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju;

ILLI, preliminarjament ukoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti qieghdin jipprevalixxu ruhhom minn procedura straordinarja, bhal ma hija l-procedura odjerna, meta kellhom, a disposizzjoni taghhom, rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarji ntizi li jirrevedu l-pagamenti tal-kera;

ILLI, in linea preliminari wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lir-rikorrenti li jgibu prova cara u skond il-ligi tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond meritu tal-proceduri odjerni;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem aderixxiet mad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll mad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u, per konsegwenza, ma jistax jinghad illi l-istess esponenti agixxiet hazin, abbuzivament, u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-ligi, u dan in vista tal-fatt illi l-istess esponenti, u l-aventi causa taghha, dejjem hallsu l-ammont tal-kera dovut, liema ammont ta' kera huwa oghla mill-minimu stabbilit fil-l-ligi;

ILLI, fil-meritu wkoll, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem hadet hsieb il-fond in kwistjoni u, addirittura, ricentement ghamlet anke benefikati sostanzjali fl-istess imsemmi fond, minghajr ma talbet xi forma ta' kumpens minghand ir-rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjeta' *de quo* inghatat b'kirja lil missier l-esponenti, mill-aventi causa tar-rikorrenti, b'mod liberu u minghajr ma l-istess aventi causa gew imgheghla jikkoncedu tali kirja minn hadd, ossija la mill-Istat u wisq u wisq anqas minn missier l-esponenti jew mill-esponenti;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond *de quo* jikkostitwixxi l-uniku fond residenzjali tal-esponenti, u l-istess esponenti m'ghandha l-ebda properjeta' mmobbli ohra f'isimha taht kwalsiasi titolu, u

dak kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni biss b'rejazzjoni ghas-sentenza li inghatat fil-kawza fl-ismijiet *Dr. Joanne Lia et vs. Maryanne Bezzina* (rikors numru 62/2016JD), deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-12 t'Ottubru 2022, li permezz taghha l-istess rikorrenti ppruvaw jizgombraw lill-istess esponenti mill-fond *de quo* abbazi ta' allegazzjonijiet dwar ksur tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-krija vigenti, liema allegazzjonijiet ma rrizultawx;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ispejjez in konnessjoni mal-proceduri odjerni, billi l-istess esponenti ma tistghax tigi kkastigata talli ma ghamlet xejn ghajr li mxiet mad-disposizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-Istat;

ILLI, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

SALV risposti ulterjuri permessi mill-ligi.

3. Rat ir-risposta ntavolata mill-intimat Avukat tal-Istat fl-14 ta' Diċembru, 2022[2], li bih ġie eċċepit:

Illi din it-twegiba qieghda ssir b'harsien tad-digriet moghti minn l-Onorabbli Qorti nhar it-8 ta' Novembru 2022, li gie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-24 ta' Novembru 2022, bi zmien ghoxrin (20) jum ghar-risposta;

Illi in succinct, ir-rikorrenti qedghin jilmentaw illi Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Maryanne Bezzina ghal-fond residenzjali **37, Old Railway Road, Birkirkara,** u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sancit *inter alia* fl-ewwel Artikolu ta' l-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;

Illi l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirrispingi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin maghha *stante* illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.Fil-

[2] A folio 74.

frattemp, qieghed iressaq dawn l-eccezzjonijiet li gejjin b'rabta mal-ilment sopracitat;

Illi huwa xieraq li r-rikorrenti jipprezentaw prova tal-**ftehim tal-kirja** li qed jigi attakat b'din il-kawza **u/jew l-ircevuti tal-kirjiet li kien ihallas l-inkwilin originali Bartolomeo Bezzina.**Dan sabiex jigi stabbilit **meta bdiet il-kirja** u jigi ppruvat ukoll illi l-intimata Maryanne Bezzina tabilhaqq tgawdi minn kirja li tiggedded skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel Artikolu ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi l-Ligiiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess pubbliku.Huwa principju ben stability illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex: jiddentifika x'inhu mehtieg, johloq bilanc bejn min ghandu hafna u min m'ghandu xejn, u jistabillixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal gid komuni.L-esponent jirrileva wkoll li skond l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament ghal ksur tal-ewwel Protokoll fuq imsemi, **din il-Onorabbli Qorti m'ghandiex tiehu konjizzjoni taz-zmien *antecedente* t-30 t'April 1987;**

Illi jekk fl-ewwel talba bil-frazi "*jinghtaw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrula xieraq fic-cirkostanzi",* r-rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimata Bezzina mill-fond in kwistjoni, l-esponent umliment jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa il-kaz, din it-talba ghandha tigi michuda;

Illi bid-dhul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jircievu beda' joghla kull tlett (3) snin skond l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.Isegwi ghalhekk, li l-emendi inkwistjoni *semmai* immiljoraw l-pozizzjoni tar-rikorrenti u ghalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet taghhom ma treggiex;

Illi l-esponent jeccepixxi illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera/Ir-Rent Regulation Board' sabiex l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni, u dan

minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanc siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini.Konsegwentament, u b'referenza ghal kawladarba r-rikorrenti inghatalhom dan ir-rimedju ghad-dispozizzjoni taghhom fl-1 ta' Gunju 2021 **m'ghandu jkun hemm ebda stharrig minn din l-Onorabbli Qorti ghal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Gunju 2021;**

Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-citat l-ewwel Artikolu ta' l-ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent isostni li l-provedimenti promulgati fil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma hummiex lezivi ghad-Drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom min din il-Onorabbli Qorti;

Illi minkejja dakollu hawn fuq espost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta jidrilha illi ghandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, l-perjodu rilevanti li ghandu jitqies fil-kwantifikazzjoni ta' dan l-ammont ghandu jkun limitat ghal dak iz-zmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni **sal-1 ta' Gunju 2021;**

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti eżebiti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti.

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Illi din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru sebgħa u tletin (37) f'Old Railway Road f'Birkirkara, li minn issa 'l quddiem se jissejjaħ biss bħala "il-Fond". Ir-rikorrenti, bl-att li bih bdew dawn il-proċeduri, jgħidu li huma s-sidien ta' dan il-Fond, li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-26 t'Awwissu 1991 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, u li dan il-Fond ilu mikri lil Bartolomeo Bezzina, u warajh lill-bintu l-intimata Bezzina, madwar ħamsin sena[3]. Jgħidu li l-kera li huma jirċievu hija waħda

[3] Ara l-affidavit tar-rikorrenti Dr Lia, a folio 8.

inadekwata meta jiġi meqjus il-valur tal-Fond. Jgħidu wkoll li l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), jagħtu lill-kirja li llum tgawdi l-intimata Bezzina tivvjola d-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jżidu jgħidu wkoll li l-emendi mwettqa fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 ma kellhomx l-effett li jtaffu jew iwaqqfu din il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

8. Effettivament mill-atti jirriżulta li l-Fond ġie assenjat lir-rikorrenti b'mod indiviż bejniethom permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Carmelo Lia fis-26 t'Awwissu 1991[4]. Fuq dan l-att, ġie ddikjarat li l-komunjoni ta' proprjetà eżistenti bejn il-kondividendi kienet ġejja mill-eredità ta' Caterina Sapienza, ad eċċezzjoni ta' nofs indiviż tal-Fond u proprjetà oħra, li ġiet għand il-kondividendi b'titolu oneruż u ċjoè kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Carmelo Lia tat-8 t'Awwissu 1991[5]. Jirriżulta wkoll li l-imsemmi Caterina Sapienza kienet innominat lir-rikorrenti in kwantu għal kwart indiviż kull wieħed, kif ukoll persuni oħra in kwantu għall-ishma indiviżi rimanenti, bħala eredi tagħha b'testment pubbliku datat 7 ta' Diċembru 1978 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia[6]. Huwa wkoll rilevanti li jiżdied jingħad li, fl-istess testment preċitat, it-testatriċi ħalliet ukoll l-użufrutt fuq l-assi kollha tagħha, kompriż il-Fond, lil Rose Pace Moore u lil Carmelo Lia (missier ir-rikorrenti), u ddisponiet ukoll li mal-mewt ta' wieħed jew waħda minn dawn il-legatarji, issir il-konsolidazzjoni favur l-ulied tal-legatarju defunt, liema wlied ġew effettivament nominati werrieta.

9. Ir-rikorrenti Dr Lia xehdet li l-kera li kienet titħallas għall-Fond minn Bezzina kienet «… *ta' ftit liri fis-sena*…», li żdiedet għal €185 fis-sena bl-emendi tal-Att X tal-2009. Wara ż-żidiet ta' kull tliet snin preskritti fl-istess emendi, il-kera pagabbli fiż-żmien meta nfetħet din il-kawża kienet tammonta għal €260 fis-sena[7]. Jidher li l-inkwilin oriġinali kien Bartolomeo Bezzina, li miet fis-27 ta' Ġunju 2013[8]. Wara l-mewt tiegħu,

---

4 Eżebit a folio 11.
5 Eżebit a folio 24.
6 Eżebit a folio 21.
7 Ara l-affidavit tar-rikorrenti Dr Lia, a folio 8, kif ukoll l-irċevuti eżebiti minn folio 33 sa 36.
8 Ara folio 30.

il-kirja tkompliet favur bintu l-intimata Bezzina biss[9], li kienet l-uniku bint residenti miegħu fiż-żmien rilevanti skont id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u li ġiet għalhekk rikonoxxuta mir-rikorrenti[10]. Fuq talba tar-rikorrenti, l-intimata Bezzina eżebiet kopji ta' wħud mill-kotba tal-kera, li juru ħlasijiet tal-kera minn missierha lil John Sapienza, u sussegwentement lil Rose Pace Moore, u aktar 'l quddiem lir-rikorrenti Joanne Lia, sakemm fl-2016 il-kera bdiet tiġi depożitata fil-qorti.

10. Irriżulta wkoll li r-rikorrenti ippruvaw jirriprendu l-pussess tal-Fond bi proċeduri mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tar-rikors bin-numru 62/2016 fl-ismijiet "Dottor Joanne Lia u Loraine Hili vs. Maryanne Bezzina", abbażi tal-kawżali ta' nuqqas t'użu u kif ukoll tal-ħsara ħafna fil-Fond mikri. B'sentenza mogħtija fit-12 t'Ottubru 2022, it-talbiet tar-rikorrenti kienu ġew miċħuda[11].

11. Fil-mori tal-kawża, u fuq talba tar-rikorrenti, ġie nominat perit tekniku sabiex iwettaq stima tal-valur lokatizju tal-Fond b'effett mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin[12]. Il-perit tekniku debitament espleta l-inkarigu mogħti lilu u estenda r-relazzjoni tiegħu li tinsab inserita a folio 119 tal-atti proċesswali. Minkejja l-fatt li, b'nota preżentata fis-7 t'Awwissu 2023[13], ir-rikorrenti ressqu xi domandi in eskussjoni tal-perit tekniku, li ma tidhirx li ġiet notifikata lilu, fl-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2023 id-difensuri kollha tal-partijiet iddikjaraw li ma kienx fadlilhom provi xi jressqu u li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

12. Illi l-intimata Bezzina teċċepixxi b'mod preliminari li hija m'hijiex leġittimu kontradittur tat-talbiet magħmula fir-rikors promotur tal-kawża, billi hija ċertament ma llediet ebda dritt fondamentali, u kull m'għamlet għamlitu in ottemporanza mal-liġijiet fis-seħħ. Din il-qorti tista' taqbel ma' din ir-raġuni tal-intimata Bezzina, fis-sens li la darba l-ilment tar-rikorrenti huwa bażat fuq vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom b'effett tal-applikazzjoni ta' dispożizzjonijiet partikolari ta' liġi partikolari, mela allura

[9] Ara wkoll ix-xiehda tal-intimata Bezzina, a folio 85.
[10] Ara folio 31.
[11] Kopja informali tas-sentenza tal-Bord tinsab eżebita a folio 37.
[12] Ara folio 83.
[13] A folio 114.

loġikament isegwi li persuna privata bħal ma hija l-intimata Bezzina ma tista' qatt tkun hi l-persuna responsabbli għal dik il-vjolazzjoni. Madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[14] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

13. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradittur f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimata Bezzina qed tistrieħ għat-titolu tagħha jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk altru li l-intimata Bezzina għandha interess li tkun ċitata f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħha, u sabiex ukoll hija jkollha l-opportunità sħiħa li tinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandha interess dirett.

14. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

[14] 7/12/1990.

15. Illi l-qorti tosserva li ġie ampjament ippruvat li r-rikorrenti huma s-sidien esklussivi tal-proprjetà mertu tal-kawża. Il-provi fl-atti juru li r-rikorrenti, flimkien ma' terzi, wirtu nofs indiviż tal-Fond mingħand Caterina Sapienza, filwaqt li akkwistaw in-nofs indiviż l-ieħor (flimkien mal-istess terzi) b'kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Carmelo Lia tat-8 t'Awwissu 1991. Ftit jiem wara, u ċjoè b'kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Carmelo Lia fis-26 t'Awwissu 1991, ir-rikorrenti ġew assenjati l-Fond, u beni oħrajn, fl-intier tiegħu, u b'hekk saru sidien assoluti.

16. Illi l-istess provi però juru li fuq il-Fond, kif ukoll fuq l-attiv l-ieħor formanti l-eredità ta' Caterina Sapienza, ġie kostitwit użufrutt favur Rose Pace Moore u Carmelo Lia, u dan bis-saħħa tat-Tieni Artikolu tat-testment magħmul minnha fis-7 ta' Diċembru 1981.

17. Illi l-eżistenza ta' dan l-użufrutt hu fatt ta' mportanza kbira f'kawża ta' din ix-xorta. Dan għaliex meta proprjetà tkun soġġetta għal dritt t'użufrutt favur ħaddieħor, huwa dak il-ħaddieħor li jkun vestit bil-jeddijiet kollha ta' tgawdija fuq l-istess proprjetà. Dan effettivament ifisser li l-proprjetarju ma jkun vestit b'ebda jedd ta' tgawdija u għalhekk ma jistax jilmenta li l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza jkunu qed joħolqu interferenza fi tgawdija li ma jkollux. F'ċirkostanzi bħal dawk, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jressaq ilment bħal dak. F'dan is-sens ġew deċiżi l-kawżi ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[15] u ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[16].

18. Illi fil-kuntratt ta' diviżjoni tas-26 t'Awwissu 1991, ma ssir ebda riferenza għal dan id-dritt t'użufrutt. Mill-istess kuntratt jirriżulta li l-użufruttwarji f'dik l-epoka kienu għadhom ħajjin – Rose Pace Moore fil-fatt dehret f'isem uliedha l-werrieta ta' Caterina Sapienza, filwaqt li fil-konnotati mogħtija għar-rikorrenti fl-istess kuntratt, missierhom Carmelo Lia mhux indikat li ġie nieqes, kif solitament isir kieku jkun il-każ. Lanqas fix-xiehda tar-rikorrenti Dr Joanne Lia ma hemm xi riferenza għal dan l-użufrutt, u ebda tagħrif mill-atti proċesswali ma seta' jiġi deżunt minn din il-qorti dwar jekk dan id-dritt t'użufrutt ġiex rinunzjat jew inkella terminat bil-mewt tal-użufruttwarji, u jekk ġie terminat, meta ġie terminat. Lanqas ma jista' jiġi preżunt li, bil-kuntratt ta' diviżjoni preċitat, l-użufruttwarja Rose Pace Moore impliċitament irrinunzjat għall-użufrutt

[15] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[16] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.

vestit fiha, la darba fuq dak il-kuntratt, l-istess Rose Pace Moore ma dehritx fil-kwalità personali tagħha imma dehret biss f'isem u fl-interess ta' wliedha l-ko-werrieta.

19. Lanqas ma tista' din il-qorti tikkonkludi jew tinferixxi li l-użufrutt kien rinunzjat missempliċi fatt li l-kera, wara s-sena 1991, kienet tidher li qed tingħabar mir-rikorrenti. Ir-reċipjent finali ta' dak il-ħlas mhux neċessarjament huwa l-persuna li tiġbor il-ħlas.

20. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li r-rikorrenti, għalkemm ippruvaw li huma s-sidien tal-Fond, ma jistgħux jilmentaw ħlief fir-rigward tan-nofs indiviż li dwaru ma kienx veljanti l-użufrutt testamentarju kostitwit minn Caterina Sapienza permezz tat-testment tagħha, kif fuq spjegat.

21. Dan però ma jgħoddx għaż-żmien li matulu Sapienza kienet għadha proprjetarja tal-Fond. La darba rriżulta sodisfaċentement in bażi tad-dokumenti eżebiti li r-rikorrenti huwa werrieta ta' Caterina Sapienza, huma għandhom ukoll il-jedd li jippretendu l-kumpens li kien imiss lilha fiż-żmien li hi kienet proprjetarja tal-Fond, jew aħjar, tan-nofs indiviż tal-Fond (la darba n-nofs indiviż l-ieħor kien jappartjeni lil żewġha billi nkiseb matul l-eżistenza tal-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm fis-seħħ bejniethom). Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[17]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[18], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li

[17] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[18] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

22. Kif osservat fid-deċiżjoni diġà ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond ikun għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

23. L-effetti tal-qsim tal-wirt huma bosta – ewlenin fost dawk l-effetti huma dawk maħsuba fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: « *Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt*». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrenti, meta ġew assenjati il-Fond bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1991, kellhom jitqiesu bħala suċċessuri waħedhom u diretti tan-nofs indiviż tal-Fond li ppervena lilhom b'eredità, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dak is-sehem indiviż[19]. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrent għandhom jitqiesu – sa fejn jirrigwarda l-fond in kwistjoni – bħala uniku werrieta, u bħala tali għandhom għalhekk il-jedd li jeżiġu weħidhom il-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti

[19] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

Kostituzzjonali fil-kawża ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (fuq ċitata)[20], kif ukoll id-deċiżjoni ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** (31/5/2023)[21].

24. Dan għalhekk iġib il-konsegwenza li r-rikorrenti, bħala l-werrieta li lilhom ġie assenjat in-nofs indiviż tal-Fond li wirtu mingħand Caterina Sapienza, għandhom il-jedd li jeżiġu l-kumpens pekunjarju li kien imiss lill-awtriċi fit-titolu tagħhom. Għaż-żmien sussegwenti, huma għandhom il-jedd li jippretendu l-istess kumpens biss għal nofs indiviż tal-Fond, u ċjoè dak in-nofs indiviż li rriżulta ħieles mill-użufrutt kostitwit mill-istess awtriċi fit-titolu tagħhom.

25. Illi din il-qorti wkoll jidhrilha li, abbażi tal-provi prodotti f'din il-kawża u mhux kontradetti, jirriżulta sodisfaċentement ippruvat illi l-Fond kien mikri, u ilu żmien mikri, lil Bartolomeo Bezzina, u warajh lill-bintu l-intimata, li għadha tokkupa l-Fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza preżentement impunjata.

26. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:

---

[20] *«Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…».*

[21] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[22]

27. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[23]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[24].

[22] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[23] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[24] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

28. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

29. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien u għadu jneħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

30. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

31. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti u l-awtriċi tagħhom fit-titolu, bħala sidien il-Fond, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom fl-ishma indiviżi fuq indikati u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

32. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata u lill-predeċessur tagħha fit-titolu lokatizju tal-Fond il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi

tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu dak il-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti jew tal-awturi tagħhom ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellha ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

33. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Issib ukoll, u dan **konfermement mat-talbiet tar-rikorrenti stess**, li din il-vjolazzjoni subita minnhom ma baqgħetx tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kienetx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, u għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati

minn liġijiet tal-kera differenti[25] u kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[26]. Għalhekk ukoll, ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

34. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

35. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

36. Illi kif diġà ġie mfisser permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, ir-rikorrenti sejrin jiġu akkordati kumpens pekunjarju dwar nofs indiviż tal-Fond għaż-żmien wara it-30 t'April 1987 li l-Fond kien jappartjeni lil Caterina Sapienza sakemm mietet fit-8

[25] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).
[26] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.

ta' Jannar 1988[27], u għaż-żmien sussegwenti għal dak in-nofs indiviż tal-Fond li mill-provi rriżulta li kien ħieles minn kull dritt t'użufrutt.

37. Kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[28]	€364
1988-1991	€2,184
1992-1996	€3,745
1997-2001	€5,130
2002-2006	€7,025
2007-2011	€9,630
2012-2016	€13,190
2017-2020	€14,460
2021[29]	€1,937.50
TOTAL:	€57,665.50

38. Illi mill-ammont totali ta' €57,665.50, l-ewwel irid jitnaqqas nofs, billi kif rajna r-rikorrenti se jingħataw kumpens għal nofs indiviż tal-Fond, għal raġunijiet li diġà ġew spjegati. Sussegwentement irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €16,146.34.

39. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti jew mill-awtriċi tagħhom fuq l-istess ishma indiviżi li dwarhom qed jingħataw kumpens. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont pagabbli f'kera qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 kien ta' Lm10 kull tliet xhur, li jfisser €93.17 fis-sena. Għas-snin 1987 sa 2009, dan iġib total ta' €2,143.02. Għas-snin 2010 sa 2012, jidher li kien jitħallas l-ammont ta' €200 fis-sena, li jġib €600. Għas-snin 2013 sa 2015, il-kera saret €260 fis-sena, u kwindi tħallas l-ammont ta' €780. Mis-sena 2016 'l quddiem, ir-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kera u din bdiet tiġi depożitata fil-qorti. B'kollox għalhekk l-ammont effettivament imħallas b'kera kien jammonta għal

[27] Ara l-affidavit tar-rikorrenti Dr Joanne Lia a folio 8.
[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[29] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

€3,523.02, li minnu nofs biss huwa attribwibbli għan-nofs indiviż li dwaru r-rikorrenti qed jingħataw kumpens b'din is-sentenza.

40. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €14,384.83.

41. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti biss, mingħajr ma jiġi magħdud iż-żmien li matulu l-fond kien jappartjeni lill-awtriċi fit-titolu tagħhom, la darba ġie diversi drabi deċiż li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €2,500 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap.

42. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta kif kienu fis-seħħ qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għal dak li jirrigwarda n-nofs indiviż tal-fond bin-numru 37, f'Old Railway Road, Birkirkara;

(ii) tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif konstatati b'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita minnhom matul il-perjodu imsemmi f'din is-sentenza fis-somma ta' €16,884.83;

(iv) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' €16,884.83 lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli minn din is-sentenza u sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Bezzina sa fejn dawn mhux kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur