PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 297/2022 MS

Sharon Fenech

Vs.

1. **Filomena sive Phyllis Camilleri**
2. **L-Avukat tal-Istat**

Illum, 18 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-10 ta' Ġunju, 2022, li permezz tiegħu, wara li hija ppremettiet kif ġej:

> Illi r-rikorrenti hija l-proprjietarja tal-maisonette bl-indirizz 123, Saint Christopher Street, Valletta.

Illi dan l-istess maisonette kien gie akkwistat minn Concetta sive Connie Calleja (omm ir-rikorrenti) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 4 ta' Novembru tal-1977, kopja hawn annessa **Dok SF1**.

Illi Connie Calleja mietet fit-8 ta' Lulju 2018 kif jidher mic-certifikat tal-mewt hawn anness bhala **Dok SF2** u skont l-ahhar testment taghha datat l-14 ta' Mejju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri halliet lil bintha, r-rikorrenti Sharon Fenech, legat tal-fond numru 123, Saint Christopher Street, Valletta, kopja hawn annessa bhala **Dok SF3**. Illi l-proprjeta` giet debitament dikjarata fid-dikjarazzjoni causa mortis datata 23 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, kopja annessa **Dok SF4**.

Illi ghal kull bwon fini qieghed jigi ddikjarat li rrizulta li ghalkemm din il-proprjeta` kienet giet akkwistata minn Connie Calleja wahedha, dan l-akkwist kien sar fiz-zwieg taghha ma' Silvio Calleja, liema Silvio u Connie Calleja sseparaw permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Jannar 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara (kopja annessa **Dok SF5**). Illi peress li bi zvista din il-proprjeta` ma ssemietx fil-kuntratt ta' separazzjoni, recentement permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Faith Farrugia (kopja annessa **Dok SF6**) gie ccarat li din il-proprjeta` kienet proprjeta` parafernali ta' Connie Calleja u li Silvio Calleja ma ghandu ebda pretenzjoni fuq l-istess proprjeta`.

Illi l-fond surreferit kien gie koncess b'kera a favur l-intimata Camilleri 'il fuq minn 45 sena ilu u ghalhekk din hija kirja protetta stante li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi skont it-thaddim tal-Artikolu 1531C, din il-kera fis-sena 2021 kienet zdiedet ghal EUR 52.50 u/jew somma verjuri pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem ammontanti ghal EUR 210 biss fis-sena u dan skont kif anke jirrizulta mill-kopja tal-ahhar ricevuti fil-ktieb tal-kirja de quo hawn annessa **Dok SF7.**

Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti giet ghal kollox mgieghla tibqa' tircievi ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li zzid l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat.

Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l- Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma hija r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tizdied.

Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqghet tbati pregudizzju serju sal-gurnata tal-lum hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti tiehu lura l-pussess ta' hwejjigha entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex tiehu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.

Illi oltre' hekk ir-rikorrent m'ghandhiex ghad-dispożizzjoni taghha rimedju effettiv stante li ma tistax izzid il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament tista' tircievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti taghmel referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sid setghet tikseb kieku kriet il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.

Illi r-rikorrenti tinnota, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.

Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma hija r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.

Illi fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v Malta** hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-
"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma tistax ma tinnutax li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilina, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofriet u qieghda ssofri vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif hija giet sforzata tibqa' tikri l-fond taghha lill-inkwilina Camilleri versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll ghadu persistenti sal-gurnata tal-lum.

Illi r-rikorrenti taghmel referenza wkoll ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), **'Maria Concetta sive Connie**

Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et' deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi minkejja li ricentement il-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ftit li xejn kellha effett fuq iz-zieda tal-kera hekk kif xorta wahda:
Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond
L-intimata Camilleri ghadha protetta ghal zmien indefinit
Il-legislatur naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghha

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qieghda titlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:
Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha surreferita.
Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qieghda tbati l-interferenza fid-drittijiet taghha inkluz telf ta' kera li sofriet u qieghda ssofri r-rikorrenti.

Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Camilleri qieghda wkoll tigi konvenuta f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollha stante li r-rizultanzi ta' din il-kawza sejrin jaffetwaw it-titolu li abbazi tieghu l-istess intimata qieghda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ghandha kull interess li tkun parti f'dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Camilleri ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat

u/jew mill-konvenuta stess izda certament mhux mir-rikorrenti.

Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.

issoktat biex titlob lil din il-qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bl-indirizz 123, Saint Christopher Street, Valletta kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qieghda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimata Camilleri ma tistax tibqa' tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa l-fond 123, Saint Christopher Street, Valletta.

   Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati mir-rikorrenti inkluzi dawk quddiem il-Bord tal-Kera.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-4 t'Awwissu 2022[1], li biha ġie eċċepit:

Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

[1] A folio 26.

Illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija wirtet b'legat u saret sid il-proprjeta` in kwistjoni;

Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

Illi l-esponent jikkontendi li ma kien hemm l-ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u ta**l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ġjaladarba fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja;

Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għall-każ odjern ġjaladarba din il-kawża titratta liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, u dan in linea ma' dak li jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-**Att XXIV tal-2021**. F'każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija bikrija, għaġġelija, u superfiċjali għaliex minn qari tar-rikors promotur jirriżulta li r-rikorenti għadha lanqas biss pruvat tagħmel użu mir-rimedji li daħlu fis-seħħ permezz tal-imsemmija emendi riċenti;

Illi fi kwalunkwe każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn joħolqu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att XXVII tal-2018** illi jirrigwardaw il-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att XXIV tal-2021** li jirregolaw il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom għan *in grosso modo* identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-**Kap 158**, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni**;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur

tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**, dan il-ksur jista' jissussisti biss għal perjodu bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**;

Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimata Camilleri fil-25 ta' Novembru, 2022[2], li biha din ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħha u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

[2] A folio 34.

ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti hija obbligata li twettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.

ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

ILLI dejjem bla preġudizzju għas-sueċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumbrament.

ILLI konsegwentament it-tielet (3) talba rikorrenti hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.

ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat;

6. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li biha r-rikorrenti qed tilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, liema dritt hu protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Hi ssostni li l-ksur subit minnha ġej mill-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), kif ukoll dawk id-dispożizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili li ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, joħolqu dritt ta' rilokazzjoni kontra r-rieda tagħha u favur l-intimata Camilleri fuq il-fond bin-numru mija tlieta u għoxrin (123) fi Triq San Kristofru fil-Belt Valletta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "l-Fond"). Hi tgħid li dan id-dritt ta' rilokazzjoni mogħti lill-intimata Camilleri huwa hekk mogħti irrispettivament mill-valur tal-proprjetà tagħha, u għalhekk versu kera li hi tgħid li m'hijiex biżżejjed. Fir-rikors tagħha, r-rikorrenti tilmenta wkoll mill-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u ssostni li din il-liġi «*…ftit li xejn kellha effett fuq iż-żieda tal-kera…*».

8. Illi b'nota preżentata fit-30 ta' Novembru 2023[3], ir-rikorrenti nfurmat lill-qorti li ntlaħaq ftehim bejnha u bejn l-intimata Camilleri li permezz tiegħu il-kirja ġiet terminata u l-Fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti. Bl-istess nota r-rikorrenti sostniet li dawn iċ-ċirkostanzi «*...ma jinċidux fuq il-mertu ta' din il-kawża stante li t-talba tal-esponenti hija limitata sad-dħul tal-Att XXIV 2021 u stante li l-esponenti ma kellha ebda talbiet diretti kontra l-inkwilina direttament (liema inkwilina kienet f'dawn il-proċeduri għal kull interess u sabiex il-ġudizzju jkun integru*». Imbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, r-rikorrenti kompliet tikkonferma li l-ilment tagħha jirreferi għall-perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Fl-istess nota ta' sottomissjonijiet, ir-rikorrenti ddikjarat ukoll li mhux qed tinsisti fuq l-ilment tagħha sa fejn dan hu mibni fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

9. Illi huwa loġiku li qabel xejn, il-qorti tibda billi tqis jekk ir-rikorrenti ġabitx prova adekwata li hija għandha "possediment" fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat:

---

[3] Ara folio 140.

10. Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-Fond kien inkiseb minn Concetta sive Connie Calleja, fi żmien li fih kienet miżżewwġa lil Silvio Calleja, b'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1977 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[4]. F'dan il-kuntratt, jingħad li l-Fond kien milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni li però kien ġie mħassar qabel il-bejgħ, u għalhekk kien qed jinbiegħ bil-pussess vakanti. Concetta Calleja mietet fit-8 ta' Lulju, 2018[5]. Jidher li s-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment pubbliku li kien ġie riċevut min-Nutar Tonio Spiteri fl-14 ta' Mejju 2018[6]. B'dan it-testment, it-testatriċi ħalliet il-Fond b'titolu ta' legat favur bintha r-rikorrenti, u nnominat bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti u lil bintha l-oħra Denise Bezzina, f'ishma ugwali bejniethom. Ir-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha bl-att pubbliku riċevut min-Nutar Maria Spiteri fit-23 ta' Marzu 2019[7].

11. Jirriżulta wkoll li l-imsemmija Concetta sive Connie Calleja kienet isseparat minn ma' żewġha Silvio Calleja b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Ivan Barbara fit-12 ta' Jannar, 2001[8]. Kif tippremetti r-rikorrenti stess fir-rikors li bih istitwiet dawn il-proċeduri, għalkemm f'dan il-kuntratt jingħad li l-komunjoni tal-akkwisti ġiet xjolta u l-beni li minnha kienet komposta ġew diviżi u assenjati bejniethom, ma jingħad assolutament xejn dwar il-Fond. Kien għalhekk li fis-17 ta' Novembru 2021, Silvio Calleja u r-rikorrenti resqu għall-kuntratt ieħor ippubblikat min-Nutar Sharon Faith Farrugia[9], li permezz tiegħu, wara li r-rikorrenti ddikjarat li qed tidher bħala eredi t'ommha, missierha Silvio Calleja ddikjara li għalkemm il-Fond inkiseb minn Concetta Calleja matul iż-żwieġ, dan tħallas bi flus parafernali tagħha u hu ma kellu u lanqas m'għandu ebda pretensjoni dwarha «*…għaliex jaf illi kienet parafernali ta' martu…*». Fl-istess att pubbliku, hu ddikjara li l-Fond jappartjeni bl-aktar mod assolut lir-rikorrenti.

12. Illi essenzjalment dan huwa l-kwadru tal-fatti pertinenti għall-kwistjoni tat-titolu skont il-provi miġjuba fl-atti. Din il-qorti però jidhrilha li l-pożizzjoni tar-rikorrenti, sa fejn hi ssostni li hija sidt il-Fond fl-intier tiegħu, ma tistax tiġi milqugħa.

---

[4] Ara folio 7.
[5] Ara folio 11.
[6] Ara folio 12, kif ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* riċevuta min-Nutar Maria Spiteri fit-23 ta' Marzu 2019 (a folio 16).
[7] Ara folio 17.
[8] Ara folio 19.
[9] A folio 22.

13. Illi l-provi juru li l-Fond kien inkiseb b'titolu oneruż minn Concetta Calleja **<u>waqt</u>** iż-żwieġ tagħha ma' Silvio Calleja. Anki jekk hu minnu li l-prezz għax-xiri tal-Fond tħallas minn flus li kienu parafernali, il-konsegwenza legali m'hijiex li l-Fond mixtri b'dawk il-flus isir parafernali wkoll, imma li dak il-Fond isir parti mill-komunjoni tal-akkwisti, filwaqt li Concetta Calleja jkollha kreditu parafernali kontra l-komunjoni għall-ammont tal-prezz imħallas bi flus tagħha biss. Dan jgħidu bl-aktar mod ċar l-artikolu 1331(2) tal-Kodiċi Ċivili:

> Kull waħda mill-partijiet fiż-żwieġ għandha jedd li titħallas lura kull somma ta' flus jew il-valur ta' kull oġġett li jkunu ttieħdu mill-beni parafernali tagħha meta dawk il-flus ikunu ntefqu jew dak l-oġġett ikun intuża dwar dejn jew investiment tal-komunjoni tal-akkwisti.

14. Illi hu minnu li Silvio Calleja, li allura huwa sid ta' nofs indiviż tal-Fond, deher fuq att pubbliku mar-rikorrenti biex jiddikjara li dan il-Fond kien parafernali ta' martu u li issa jappartjeni kollu kemm hu lir-rikorrenti, iżda din il-qorti ma tistax tattribwixxi lil dan l-att pubbliku effett traslattiv. L-ewwel nett, għaliex proprjetà hija parafernali jew tal-komunjoni tal-akkwisti skont iċ-ċirkostanzi li fihom inkisbet, u mhux skont dak li jgħidu l-partijiet. It-tieni nett, għaliex l-att pubbliku li sar fis-17 ta' Novembru 2021 ma jistax jitqies li jbiddel dak li sar fil-kuntratt ta' separazzjoni bejn Silvio Calleja u Concetta Calleja billi biex kuntratt jiġi varjat, hija neċessarja l-adeżjoni tal-partijiet kollha għalih, u fin-nuqqas tagħhom, tar-rappreżentanti leġittimi tagħhom. La Concetta Calleja laħqet mietet, kien hemm bżonn l-adeżjoni tal-werrieta <u>kollha</u> tagħha biex jiġi modifikat kuntratt magħmul minnha waqt ħajjitha. It-tielet nett, l-att pubbliku tas-17 ta' Novembru 2021 mhux traslattiv tat-titolu li kellu Silvio Calleja għaliex ma tħallset ebda taxxa fuq id-dokumenti fuqu, li preżumibilment hi r-raġuni għaliex dak l-att pubbliku jgħid dak li jgħid. Il-qorti ma tistax taċċetta li titolu ta' proprjetà jibdel l-idejn b'att dikjaratorju, kif qed tippretendi r-rikorrenti, għaliex kieku kellha tiġi aċċettata propożizzjoni bħal dik tkun qed tiġi vanifikata għal kollox il-leġiżlazzjoni sħiħa li tipprovdi għall-impożizzjoni tat-taxxa fuq id-dokumenti, u din il-konsegwenza ma tistax titħalla sseħħ.

15. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti wirtet biss nofs indiviż tal-Fond mingħand ommha.

16. Aktarx konxja minn din id-diffikultà fit-titolu tagħha, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti ssostni li mhux neċessarju f'kawża bħal dik odjerna li wieħed jipprova t-titolu, imma huwa suffiċċjenti l-pussess. Hija tiċċita d-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017), fejn intqal hekk:

> 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. 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

17. Illi sew tgħid ir-rikorrenti li dak li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll irid jittutela huwa prinċipalment il-pussess, u għalhekk mhux tant neċessarju li wieħed jipprova titolu. Il-kelma "possediment" ġiet imfissra mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[10] bħala, «*the English language text uses the word 'possessions' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interest, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgments debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest*». It-tifsira ta' "possedimenti" hija għalhekk waħda awtonoma u għandha tiġi determinata indipendentement minn jekk id-dritt in kwistjoni huwiex rikonoxxut bħala dritt proprjetarju fis-sistema legali tal-Istat li jiġi mixli bi ksur tal-Konvenzjoni.

18. Issa fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, għalkemm irriżulta illi r-rikorrenti effettivament hija sid ta' nofs indiviż tal-Fond, jidher ukoll ċar li s-sid tan-nofs indiviż

[10] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.656.

l-ieħor ma jeżerċita ebda tgawdija u ebda kontroll fuq il-Fond, b'mod għalhekk li l-pussess u t-tgawdija tal-Fond qatt ma kienu vestiti fih, imma dejjem esklussivament fir-rikorrenti u preċedentement, f'ommha. Dan kif jidher anki kkonfermat mill-irċevuti tal-kera, li dejjem juru lil Concetta Calleja u lir-rikorrenti bħala r-reċipjenti tal-kirja. Dan għalhekk ifisser illi l-Fond għandu jitqies bħala "possediment" tar-rikorrenti, u tal-antekawża tagħha, billi għalkemm it-titolu legali tal-Fond kien wieħed indiviż, it-tgawdija kienet dejjem vestita f'persuna waħda bis-saħħa ta' pussess leġittimu, u dan l-istat ta' fatt, anki taħt il-liġi domestika, ivesti lill-persuna vestita bit-tgawdija esklussiva ta' ħaġa b'ċerti drittijiet, kompriżi dawk għall-akkwist tal-proprjetà permezz tal-użukapjoni. Dan l-istat ta' fatt, fil-fehma ta' din il-qorti, ivesti lil dik il-persuna allura b'"possediment" li jilleġittima l-azzjoni tagħha fir-rigward ta' deprivazzjonijiet li jolqtu t-tgawdija ta' dak il-"possediment" fir-rigward tal-intier tal-Fond.

19. Din tidher li hija wkoll il-fehma tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Hekk, per eżempju, fil-każ ***Dokic vs. Bosnia and Herzegovina***[11], ġie meqjus li ftehim li ma jagħtix titolu fuq proprjetà imma drittijiet t'okkupazzjoni għandu jitqies bħala possediment għal finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fil-każ ***Depalle vs. France***[12], intqal hekk:

> 66. The Court observes that the Administrative Court found that "[the applicant] ha[d] full title to the dwelling house occupied by [him]" (see paragraph 24 above). However, in strictly applying the principles governing public property – which authorise only precarious and revocable private occupancy – the other domestic courts ruled out any recognition of a right *in rem* over the house in favour of the applicant. The fact that he had occupied the house for a very long time did not, in their opinion, have any effect on the classification of the property as inalienable and imprescriptible maritime public property (see paragraph 26 above).
>
> 67. In the circumstances, and notwithstanding the fact that the house was purchased in good faith, as the decisions authorising occupancy did not constitute rights *in rem* over public property – a fact of which the applicant could not have been unaware, just as he could not have been unaware of the consequences of that for his rights over the house –

[11] 27/5/2010 - §50.
[12] 29/3/2010.

> (see, by contrast, *Z.A.N.T.E. – Marathonisi A.E. v. Greece*, no. 14216/03, § 53, 6 December 2007), the Court doubts that he could reasonably have expected to continue having peaceful enjoyment of the property solely on the basis of the decisions authorising occupancy (see, *mutatis mutandis*, *Özden v. Turkey (no. 1)*, no. 11841/02, §§ 28-30, 3 May 2007, and *Gündüz v. Turkey* (dec.), no. 50253/99, 18 October 2007). It observes in this connection that all the prefectoral decisions referred to the obligation, in the event of revocation of the decision authorising occupancy, to restore the site to its original state if required to do so by the authorities (see paragraph 14 above).
>
> 68. However, the Court would reiterate that the fact that the domestic laws of a State do not recognise a particular interest as a "right" or even a "property right" does not necessarily prevent the interest in question, in some circumstances, from being regarded as a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. In the present case the time that elapsed had the effect of vesting in the applicant a proprietary interest in peaceful enjoyment of the house that was sufficiently established and weighty to amount to a "possession" within the meaning of the rule expressed in the first sentence of Article 1 of Protocol No. 1, which is therefore applicable to the complaint under consideration (see, *mutatis mutandis*, *Hamer*, cited above, § 76, and *Öneryıldız*, cited above, § 129).

20. Fid-dawl tal-fatt għalhekk li r-rikorrenti, u qabilha ommha, kellhom it-tgawdija sħiħa u esklussiva tal-Fond, bl-adeżjoni u bil-kunsens tas-sid tan-nofs indiviż l-ieħor tal-Fond, din il-qorti qed tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti seħħilha turi li għandha possediment fir-rigward tal-intier tal-Fond.

Ikkunsidrat:

21. Illi jmiss issa li jiġi determinat jekk ir-rikorrenti wrietx ukoll li teżisti kirja protetta fir-rigward tal-Fond.

22. Illi r-rikorrenti xehdet li hi dejjem tiftakar dan il-Fond mikri lill-intimata Camilleri, u għalhekk tgħid li ilu aktar minn ħamsa u erbgħin sena mikri[13]. In sostenn ta' dan, ir-

[13] Ara l-affidavit tar-rikorrenti, a folio 38.

rikorrenti eżebiet ukoll estratti minn reġistri elettorali għas-snin 1985, 1990 u 1995[14]. Ir-rikorrenti eżebiet xi riċevuti li juru li qabel l-emendi magħmula bl-Att X tal-2009, il-kera kienet fl-ammont ta' Lm48 fis-sena[15]. Fis-sena 2010, il-kera żdiedet għal €185 fis-sena[16]. Skont l-irċevuta datata 25 ta' Jannar 2021, l-intimata Camilleri qed tħallas mija u ħames Ewro (€105) bħala kera għal sitt xhur lir-rikorrenti[17], u din iż-żieda seħħet f'Lulju 2019[18].

23. Illi rriżulta wkoll li r-rikorrenti, anki qabel bdiet din il-kawża, bdiet proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera permezz tar-rikors bin-numru sitta tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin, li ġew deċiżi b'sentenza tal-24 ta' Frar, 2023[19]. B'din is-sentenza, ġie deċiż illi l-awment akkordat mill-Bord ikollu effett mid-data tas-sentenza, u mhux *ex tunc*. B'din is-sentenza, l-kera ġiet riveduta għall-ammont ta' €4,800 fis-sena.

24. Illi fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, din il-qorti ssib li r-rikorrenti wriet li l-Fond kien soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009.

Ikkunsidrat:

25. Illi l-intimata Camilleri ressqet l-eċċezzjoni li hi m'hijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

26. Illi din il-qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[20]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati

---

[14] Ara folio 72 sa 76.
[15] Ara folio 42 sa 45, kif ukoll folio 83 sa 94.
[16] Ara folio 46.
[17] Ara folio 24.
[18] Ara folio 123.
[19] Kopja informali tas-sentenza hija eżebita a folio 61.
[20] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).

bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[21] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi 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.

27. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntraditturi 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 tilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimata Camilleri qed tistrieħ għat-titolu tagħha jilledu d-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk altru li l-intimata Camilleri kellha 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.

28. Illi madanakollu dan kollu nbidel meta fil-mori tal-kawża l-kirja in kwistjoni ġiet mitmuma. Hekk kif inhu miżmum li l-interess f'min jagħmel kawża għandu jeżisti mhux biss fil-mument li ssir il-kawża imma sakemm din tinqata', hekk ukoll l-interess ta' min jiġi mħarrek fil-kawża għandu jipperdura għaż-żmien tal-proċeduri kollha. La darba l-kirja in kwistjoni ntemmet, isegwi li din is-sentenza u dawn il-proċeduri b'ebda mod ma jistgħu jolqtu aktar lill-intimata Camilleri, la darba r-rikorrenti ma fadliliex pretensjonijiet kontra tagħha.

[21] 7/12/1990.

29. Din l-eċċezzjoni għalhekk se tiġi milqugħa, iżda mhux għar-raġunijiet indikati fir-risposta tal-intimata Camilleri.

Ikkunsidrat:

30. Imiss issa li din il-qorti tindirizza l-mertu tal-ilmenti tar-rikorrenti, naturalment mill-ottika tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, la darba r-rikorrenti ddikjarat li qed tirtira t-talbiet tagħha kif mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

31. 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:
>
> [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]

32. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti 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].

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

34. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi 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 jipprovdi 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.

---

[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.

35. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu s-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.

36. 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 in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilin 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 ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġha u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqha billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

37. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Camilleri l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, tkompli tokkupa 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 jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex tirċievi l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

38. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika *ex parte*, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdet l-appartament in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-

emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum 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 kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

39. 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.

40. Ir-rikorrenti ddikjarat fil-mori tal-kawża (u minkejja dak minnha premess fir-rikors promotur tagħha) li l-ilmenti tagħha jippreċedu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk din il-qorti mhux se teżamina ċ-ċirkostanzi tal-kirja in kwistjoni wara l-promulgazzjoni ta' din il-leġiżlazzjoni.

41. Hija però ssostni li għandha jedd tiġbor f'din il-kawża il-kumpens li kien imiss lill-ommha Concetta Calleja.

42. Illi kif suespost, ir-rikorrenti akkwistat il-Fond b'legat. Il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna iddikjarat li l-legatarju għandu l-jedd li jippretendi kumpens sa mid-data tal-ftuħ tas-suċċessjoni, u mhux mid-data tal-immissjoni fil-pussess tal-legat, billi b'operazzjoni tal-artikolu 721 tal-Kodiċi Ċivili, il-legatarju isir is-sid tal-ħaġa mħollija b'legat minn dakinhar tal-mewt tat-testatur. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et*** (1/12/2021) u dik ta' din il-qorti, kif diversament presjeduta, fl-ismijiet ***Maria Carmela sive Marika Baldwin vs. Avukat tal-Istat et*** (20/10/2022).

43. Madanakollu, kif sewwa tgħid ir-rikorrenti, hi kienet ukoll nominata bħala werrieta universali ta' ommha Concetta Calleja, flimkien ma' oħtha.

44. Illi l-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki

għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[25]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[26], 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 jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

45. Id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien 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.

46. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti, bħala waħda mill-werrieta ta' Concetta Calleja, għandha wkoll il-jedd li tippretendi nofs il-kumpens li kien ikun dovut lill-ommha għaż-żmien li matulu seħħet il-vjolazzjoni kkonstatata b'din is-sentenza.

47. Jifdal għalhekk li jiġi likwidat dan il-kumpens.

---

[25] 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).
[26] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

Ikkunsidrat:

48. 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 millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

49. Illi 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[27]	€208.33
1988-1989	€1,000
1990-1992	€2,850
1993-1995	€4,095
1996-1998	€5,175
1999-2001	€6,255
2002-2004	€7,470
2005-2007	€9,630
2008-2010	€11,790
2011-2013	€13,500
2014-2016	€18,000

[27] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Awwissu sa Diċembru.

2017-2019	€22,500
2020	€9,000
2021[28]	€3,958.33
TOTAL:	€115,431.66

50. Illi minn dawn, is-somma ta' €24,208.33 jirreferu għaż-żmien wara l-mewt ta' Concetta Calleja. Is-somma ta' €91,223.33 jirreferu għall-perjodu matul il-ħajja ta' Concetta Calleja.

51. Mela, mill-ammont ta' €24,208.33, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30%, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20%, li jġib €13,556.66. Mill-ammont l-ieħor ta' €91,223.33, l-ewwel irid jitnaqqas in-nofs, billi r-rikorrenti wirtet nofs indiviż mill-eredità ta' Concetta Calleja. 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' €25,542.53.

52. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti (u minn Concetta Calleja). Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-kera kienet tammonta għal Lm48, jew €110.80, sas-sena 2009. Fis-sena 2010, il-kera saret €185. Dan ifisser li mis-sena 1987 sas-sena 2018, meta mietet Concetta Calleja, l-ammont ta' kera miġbura kienet tammonta għal €4,213.40, li nofsha għandha tiġi addebitata lir-rikorrenti. Mis-sena 2019 sa 2021, tħallset €630 kera b'kollox. Għalhekk l-ammont kumplessiv ta' kera li għandu jitnaqqas mill-kumpens pekunjarju huwa ta' €2,736.70.

53. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €36,362.49.

54. Din il-qorti, tenut kont li r-rikorrenti ma tistax tippretendi kumpens non-pekunjarju għaż-żmien qabel il-mewt ta' Concetta Calleja, kif ukoll tal-fatt li r-rikorrenti kisbet hi l-pussess tal-Fond f'nofs is-sena 2018, u għalhekk żmien qasir qabel l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u tat-terminazzjoni tal-kirja, u kif ukoll fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma

[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur.

rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrent b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li mhux neċessarju kumpens taħt dan il-kap.

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

(i) tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Camilleri, unikament għaliex il-kirja tagħha ġiet mitmuma fil-mori tal-kawża;

(ii) filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn saru abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni la darba ġew irtirati, tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531C, wasslu għal vjolazzjoni fid-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ta' Concetta Calleja għat-tgawdija tal-proprjetà bin-numru 123, Saint Christopher Street, Valletta taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita minnha u minn Concetta Calleja fl-ammont ta' sitta u tletin elf tliet mija tnejn u sittin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€36,362.49), u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(iv) tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur