QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 26 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 5
Rikors Numru:- 99/2020JVC

Darren George Micallef u martu l-Avukat Dottor Mary Gauci (detenturi tal-karti ta' l-identita' bin-numri: 369072M u 95475M rispettivament)

vs

L-Avukat tal-Istat u Ħamrun Union Racing Pigeon Club

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

'Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Amanda Grech ta' nhar l-24 ta' Jannar 2020 l-esponenti xtraw u akkwistaw mill-poter tal-Prokuratur Legali Peter Sammut il-fond bin-numru 77A, Triq il-Lunzjata, Ħamrun kif suġġett għall-kirja għaf-favur l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club. Flimkien ma' tali fond, il-mittenti xtraw u akkwistaw kwalunkwe drittijiet inklużi dawk litiġjużi inklużi drittijiet ċivili, kostituzzjonali u konvenzjonali illi kellu l-venditur tagħhom. Kopja tal-kuntratt ta' l-esponenti qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. A**;

Illi l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club jokkupa tali fond b'titolu ta' kera skont kuntratt ta' kera fl-atti tan-Nutar Antoine Agius ta' nhar it-28 ta' Jannar, 1988 u tali fond jintuża bħala "pigeon club" bil-kera ta' elf, tminn mija u tlieta u sittin ewro u ħamsin ċenteżmu (€1,863.50) fis-sena, ekwivalenti għal tminn mitt Liri Maltin (Lm800) pagabbli kull tlett xhur. Kopja ta' dan il-kuntratt qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. B**;

Illi din il-kera hija miżera u redikola tenut kont tal-valur tal-proprjeta' in kwistjoni u tal-valur lokatizju tagħha fis-suq;

Illi wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponent huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kondizzjonijiet. L-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (...) jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-artikolu 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera sa massimu li ma jeċċedix l-erbgħin fil-mija (40%) ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awwissu, 1914. Skont l-artikolu 2 ta' din l-istess liġi "każin" ossija "club" huwa nkluż fit-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk, skont l-artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mill-esponenti għall-użu tagħhom;

Illi għalhekk l-esponenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas ma huwa possibbli għalihom illi jawmentaw il-kera li l-ebda mod ma tirrifletti dak li tista' attwalment trendi l-proprjeta' tagħhom fis-suq. Inoltre l-kera hija iffissata mill-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi permezz ta' l-Att Nru. X ta' l-2009 saru emendi fil-liġijiet tal-kera sabiex jiġu mtaffija l-inġustizzji illi l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjeta', iżda madanakollu ma għamel ebda tibdil għal dak illi jirrigwardja kirijiet ta' każini li saru qabel nhar l-1 ta' Ġunju, 1995 tant illi l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi "meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995." Għalhekk anke wara d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X ta' l-2009 l-esponenti baqgħu privi minn kull protezzjoni tad-drittijiet tagħhom. Mhux biss hekk, iżda bl-Att Nru. X ta' l-2009 ġie emendat l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid li l-kerrej ta' każin għandu d-dritt jagħmel il-qliegħ minn fuq dar is-sid billi juża parti mill-fond sabiex jiġġenera profit;

Illi inoltre, l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club qed jissulloka l-bar tal-club lill terzi biex jiġġenera profitt, u dan il-fatt qed jaggrava l-isproporzjon għad-drittijiet ta' l-esponenti;

Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja magħmula parti mill-Liġi ta' Malta bis-saħħa ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja ossija l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi dina l-Onorabbli Qorti ġja tat sensiela ta' sentenzi fejn ġie dikjarat, f'sitwazzjonijiet konsimili, illi jeżisti tali ksur u illi l-inkwilini ma għandhom l-ebda jedd illi jinqdew bil-liġijiet tal-kera sabiex jibqgħu iġeddu l-inkwilinat tagħhom u fost dawn l-esponenti jirreferu għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti nhar is-16 ta' Diċembru, 2019 fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar et v. L-Avukat Ġenerali et**, għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti nhar is-7 ta' Ottubru 2016 fl-ismijiet **Evelyn Montebello et v. L-Avukat Ġenerali**, għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti nhar it-8 ta' Frar 2019 fl-ismijiet **Anna Galea et v. L-Avukat Ġenerali et** kif wara modifikata mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza mogħtija minnha nhar l-24 ta' Ottubru, 2019 u għas-sentenza mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti nhar l-20 ta' Frar, 2020 fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et**;

Illi minkejja interpellati b'ittra uffiċjali ta' nhar l-4 ta' Marzu 2020 bin-numru: 836/2020 fl-ismijiet premessi u minkejja illi l-esponenti ppruvaw jaslu bil-kelma t-tajba ma' l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club, l-intimati baqgħu għal kollox inadempjenti u l-esponenti ma għandhom l-ebda għażla oħra ħlief illi jirrikorru għal din il-proċedura;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok tiddikjara u tiddeċiedi illi l-provvediment tal-liġijiet fuq imsemmija, partikolarment dawk tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), senjatament l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-provvedimenti ta' l-Att X ta' l-2009 inkluż l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti magħmula taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoli li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u huma konsegwentament nulli u bla effett għar-rigward tal-proprjeta' ta' l-esponenti hawn fuq imsemmija;

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u

dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond tagħhom ossija l-fond bin-numru 77A, Triq il-Lunzjata, Ħamrun fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet hawn fuq imsemmija li, in kwantu l-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjoni tal-liġi hija inkonsistenti ma' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Ħamrun Union Racing Pigeon Club mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.'.

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

1. 'Illi ma jidhirx li l-ilment konvenzjonali mqanqal mir-rikorrenti huwa ġustifikat għaliex meta huma xtraw il-każin fl-24 ta' Jannar 2020 huma kienu jafu li l-post bin-numru 77A fi Triq il-Lunzjata Ħamrun, kien mikri lill-għaqda tat-tiġrijiet tal-ħamiem bħala każin. Jiġi b'hekk, li r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li huma ġew imfixkla fi ħwejjiġihom, bi ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni**

Ewropea, għaliex kienu huma stess li għażlu minn jeddhom li jixtru post li huwa suġġett għall-kirja favur terzi: *volenti non fit injuria;*

2. Illi f'kull każ jidher li t-tiġdid tal-kirja favur l-għaqda tat-tiġrijiet tal-ħamiem mhuwiex regolat *ope legis* iżda huwa regolat bil-kuntratt tal-kiri tat-28 ta' Jannar 1988. Skont dan il-kuntratt, il-partijiet kienu ftiehmu kemm kellha tkun il-kera f'każ li din tibqa' fis-seħħ wara t-tnax-il sena oriġinali tal-kirja. Kif ingħad fis-sentenza ***El Dara Limited vs. Emmanuel Galea*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru 2009, l-**artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** dwar iż-żjieda fil-kera fil-fażi tat-tiġdid, ma jgħoddx jekk il-partijiet fil-kuntratt tal-kiri jkun qablu bejniethom kemm għandha tiżdied il-kera tul iż-żmien li l-kirja tibqa' fis-seħħ. F'dan il-każ, l-awtur tar-rikorrenti u l-għaqda tat-tiġrijiet tal-ħamiem kienu ftiehmu fi klawsola 3 tal-kuntratt ta' kiri, li l-kera kellha togħla Lm800 fis-sena għaż-żmien kollu li l-għaqda ddum bil-kirja wara ż-żmien oriġinali;

3. Illi f'din il-qagħda huwa prinċipju miżmum taħt l-obbligazzjonijiet in ġenerali li l-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom *viz. pacta sunt servanda.* Sewwasew għalhekk il-liġi ttenni taħt l-**artikolu 992(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Tradott għall-każ tagħna, ġaladarba l-awtur tar-rikorrenti, għażel minn jeddu li jiffirma l-kuntratt ta' lokazzjoni b'dawk il-kundizzjonijiet, mhuwiex sewwa li s-suċċessuri tiegħu jippruvaw jinqdew b'dawn il-proċeduri tallum biex jippruvaw iħassru dak li twettaq fil-passat biex b'hekk iġibu

fix-xejn il-jeddijiet leġittimi li jkunu ġew miksuba mill-parti kontraenti l-oħra bis-saħħa ta' dak il-ftehim;

4. Illi bla ħsara għal dak li għadu kemm ingħad, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab immexxi kontra d-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-**Att X tal-2009** u bl-**Att XXVII tal-2018**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi f'dan il-każ, l-indħil tal-Istat fil-kirja tar-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera favur każini toħroġ mil-liġi stess, kif anke mistqarr mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom. Barra minn hekk, l-iskop ta' din il-liġi għandu għan leġittimu għaliex iż-żamma u l-ħarsien ta' għaqdiet bħal dawk tal-Ħamrun Union Racing Pigeon Club huwa fl-interess ġenerali għaliex dawn jgħinu jseddqu l-identita' soċjali, kulturali u folkoristika ġewwa pajjiżna;

6. Illi għalhekk ma hemm xejn ħażin taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirijiet ta' każini għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikun qegħdin iħarsu l-

kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li l-kirja favur l-għaqda mħarrka m'għandhiex tibqa' tiġi mġedda, tali talba mhijiex waħda mistħoqqa għaliex huwa fl-interess ġenerali li għaqdiet jibqgħu jaħdmu u jagħmlu l-ġid f'pajjizna;

7. Illi fuq l-ilment marbut mal-kontroll tal-valur tal-kera, jerġa' jiġi mtenni li l-ammont tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-post kien impost mill-awtur tar-rikorrenti bi qbil mal-għaqda mħarrka. Għalhekk ma kienx l-Istat li impona l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

8. Illi minbarra dan, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Fuq kollox imbagħad, ladarba l-post inkera biex jintuża bħala każin huwa loġiku li l-valur attwali tiegħu għandu jibqa' jitqies bħala każin ta' din l-għamla, b'dana li r-rikorrenti ma jistgħux jispekulaw il-valur tal-kera daqslikieku l-fond kien qiegħed jintuża għal skopijiet kummerċjali;

9. Illi dejjem taħt dan il-kuntest bil-miġja tar-**Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kirijiet ta' Każini (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13)** l-Istat stabbilixxa bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-każini u tal-interess pubbliku;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel**

protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqa;

11. Illi fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Hamrun Union Racing Club li taqra kif isegwi:

'Illi l-pretensjonijiet tal-atturi qed jigu respinti bhala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

Illi qabel xejn l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u jrid jipprovaw li l-atturi wahedhom huma s-sidien;

Illi l-atturi kienu jafu meta xtraw il-fond in kwistjoni, li tali fond kien mikri bhala Kazin u kienu kuntenti li jixtruh bin-nies go fih bhala inkwilini – ghalhekk dan il-fatt zgur li kien rifless fil-prezz li hallsu. Il-prezz irhis li hallsu l-atturi fih innifsu ixejjen l-allegazzjoni li l-atturi sofrew xi lezjoni.

Illi intant il-kera li qed ihallsu il-konvenuti mhijiex wahda irizorja jew baxxa – partikolarment meta wiehed iqis id-data li fiha giet stabbilita.

Illi jekk l-awturi tal-atturi kellhom xi drittijiet litigjuzi dwar drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, dawn mhux aljenabbli u ma jistghux jigu trasferiti la kawza mortis u wisq anqas inter vivos bhal ma huma jissuggerixxu l-atturi;

Illi l-atturi ma jistghux jitolbu ghall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li seta sofra min biegh il-fond lilhom. Kieku kien il-kaz, la darba ma hemmx preskrizzjoni f' dawn il-kazijiet, din il-Qorti tista' tigi assedjata b' kawzi ta' dan it-tip;

Illi la darba is-sid originali li ta il-post b' kera lill-konvenuti qatt ma hass il-bzonn li jagixxi allura dan jista ifisser biss li hu ma kienx qed iqis dawn il-fatti riportati mill-atturi bhala lezivi tad-drittijiet fundamentali tieghu; anzi juri li huwa ma kellux problema jew adddirittura ried li il-post tieghu jigi uzat mill-konvenuti bhala Kazin;

Illi l-atturi fit-tielet talba jhalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Din il-Qorti ma ghandhiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

Illi l-esponenti ma jistghu qatt jahtu ghal dak li jaghmel il-legislatur u ma jistghu qatt ikunu hati ta' ksur ta' drittijiet fundametali ghax ikunu qedin jimxu skont ligijiet vigenti;

Illi bil-passi li l-atturi qeghdin jiehdu, cioe' li jersqu ghall-kawza Kostituzzjonali mill-ewwel, ma jkunux qieghdin jezawrixxu r-rimedji ordinarji kollha;

Illi intant il-konvenuti eccipjenti uzaw il-ligijiet vigenti fil-pajjiz. Dawn il-ligijiet ma sarux minnhom u ghalhekk jekk kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba f' dawn il-ligijiet ma ghandhomx ibatu huma;

Illi intant ukoll hemm diversi sentenzi li jindikaw li anke fejn il-ligijiet tal-kera ikunu ikkrejaw lezjoni kostituzzjonali l-inkwilini ma ghandhomx jigu imkeccija.

U ukoll illum il-promulgazzjoni u introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta turi triq li din il-Qorti tista taddotta biex tistabilixxi kumpens gust ghas-sidien li jista jissana kull sproporzjonalita' li tkun twettqet minhabba fl-istess ligijiet.

Illi l-atturi fil-fatt ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet attrici kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, kopji ta' reklami minn fuq Maltapark, rapport ex-parte, skrittura privata, permessi tal-bini, ritratti, cedoli ta' depositu, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Ġunju, 2021 Dr William Cuschieri talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 77A, Triq il-Lunzjata, Hamrun minn 1988 u kull 5 snin sad-data tal-verbal, rat li Dr Bernice Saliba ghall-Avukat tal-Istat u Dr Thomas Zammit ghall-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar il-21 ta' Diċembru, 2021 u maħluf nhar l-24 ta' Jannar, 2022 a fol. 156 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Jannar, 2022 Dr William Cuschieri talab in-nomina ta' periti perizjuri invista tal-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku u wkoll il-persentagg tal-kera applikat anke meta mqabbla mar-relazzjoni ex-parte tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, rat li Dr Bernice Saliba għall-Avukat tal-Istat u Dr Thomas Zammit għall-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club irrimettew ruħhom salv għall-ispejjez u rat li l-Qorti laqgħet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri, lill-Perit Mario Cassar u lill-Perit Reuben Sciortino;

Rat ir-rapport tal-Periti Perizjuri prezentat fl-atti nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 u maħluf nhar l-20 ta' Jannar, 2023 mill-Perit Valerio Schembri, maħluf nhar it-22 ta' Mejju, 2023 mill-Perit Reuben Sciortino u maħluf nhar is-26 ta' Lulju, 2023 mill-Perit Mario Cassar a fol. 179 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2023 ir-rikorrenti u l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club infurmaw lil Qorti li bejniethom intlaħaq transazzjoni tant illi dakinhar kellhom jgħaddu c-ċwievet lir-rikorrenti, ir-rikorrenti pero' żammew fermi t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u rat li sussegwentement fil-verbal tal-25 ta' April, 2023 il-partijiet qablu li fil-mori tad-differiment iċ-ċwievet tal-fond ġew mgħoddija lis-sidien mill-Klabb intimat;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2023 ir-rikorrenti ddikjaraw ukoll li huma qegħdin jistrieħu fuq ir-rapport tal-Periti Perizjuri;

Rat illi fil-verbal datat 25 ta' April, 2023 ir-rikors gie differit ghat-28 ta' Marzu 2024 ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat illi permezz tal-avviz datat 10 ta' Awwissu 2023 ir-rikors gie rikjamat ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-tti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Darren George Micallef et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia kazin bin-numru 77A fi Triq il-Lunzjata, Hamrun liema fond kien inghata b'titolu ta' kera minn l-antekawza fit-titolu taghhom lill-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club b'kuntratt ta' kera datat 28 ta' Jannar, 1988 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (a fol. 18 et seq tal-process).

2. Illi r-rikorrenti jghidu li huma akwistaw il-fond in kwistjoni b'kuntratt ta' bejgh tal-24 ta' Jannar, 2020 fl-atti tan-Nutar Amanda Grech mill-poter tal-Prokuratur Legali Peter Sammut (a fol. 4 et seq tal-process) fejn flimkien mal-fond xtraw u akwistaw ukoll is-segwenti:

'In virtue of this deed the vendor is hereby agreeing and obliging himself to cede, assign and transfer to the purchasers who are accepting any and all real rights in connection with the lease to Hamrun Union Racing Pigeon Club of the tenement sometimes referred to as a garage with official number seventy seven (77) letter 'A' in Annunciation street, Hamrun and every other right emanating from the physical position of this property including but not limited to those rights related to servitudes and any other civil rights. These include any litigation rights which are not limited to civil rights and other rights resulting from the Constitution of Malta and from the European Convention related to Human Rights, and this in order that the Purchasers may institute any court case both civil and constitutional.'

3. Illi l-antekawza fit-titolu tar-rikorrenti kien ghadda dan il-fond bin-numru 77A fi Triq il-Lunzjata, Hamrun b'titolu ta' kera lill-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club sabiex jintuza bhala kazin u dan fis-sena 1988 cioe' l-fuq minn sitta u tletin (36) sena qabel ghal perijodu ta' sitt (6) snin di fermo u sitt (6) snin ohra konsekuttivi di rispetto versu l-kera annwali ta' sebgha mitt lira tal-munita l-antika (Lm 700) fl-ewwel tnax (12) il-sena u jekk il-kazin jibqa jzomm il-fond wara l-imsemmija tnax (12) il-sena bis-somma ta' tmien mitt lira tal-munita l-antika (Lm 800) ekwivalenti ghas-somma ta' elf tmien mija tlieta u sittin Ewro u hamsin centezmu (€1,863.50). Il-fond baqa' f'idejn l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club sa ftit ilu billi llum l-intimat ivvaka mill-fond u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tat lok ta' rilokazzjoni.

4. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu fl-ewwel lok li jigi dikjarat u deciz li l-fatti suesposti jaghtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom senjatament ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll fit-tieni lok li jigi dikjarat u deciz li l-provvedimenti tal-ligijiet fuq imsemmija partikolarment dawk tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament l-Artikolu 3 ta' l-istess Kapitolu u l-provvedimenti ta' l-Att X ta' l-2009 inkluz l-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti maghmula taht il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif applikati ghall-kaz taghhom jiksru l-jedd fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Kap. 319 u huma konsegwentement nulli u bla effett ghar-rigward tal-proprjeta' taghhom hawn fuq imsemmija. Finalment ir-rikorrenti talbu fit-tielet lok li l-Qorti taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xieraq sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali taghhom kif garantiti taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u dana inkluz izda mhux limitatament billi (a) jigi dikjarat u deciz li l-intimat Hamrun Union Racing Club ma jistax jibqa' jibbaza l-okkupazzjoni tieghu tal-fond taghhom ossia l-fond bin-numru 77A fi Triq il-Lunzjata, Hamrun fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-dispozizzjonijiet tal-ligijiet hawn fuq imsemmija li in kwantu l-applikazzjoni ta' dawn id-disposizzjoni tal-ligi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet (b) jigi

ordnat l-izgumbrament ta' l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club mill-imsemmija fond, (c) jigu kkundannati l-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni materjali inkluzi dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imhallsa mill-inkwilin, u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens u danni sofferti minnhom minhabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom.

<u>Rapport tal-Periti Addizzjonali AIC Mario Cassar, AIC Reuben Sciortino u AIC Valerio Schembri:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-27 ta' Jannar, 2022 fuq talba ta' Dr William Cuschieri ghar-rikorrenti fejn kien talab in-nomina ta' periti perizjuri invista tal-valuri moghtija mill-Perit Tekniku Joseph Grech u wkoll il-persentagg tal-kera applikat anke meta mqabbla mar-relazzjoni ex-parte tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, l-Qorti kienet ghaddiet sabiex innominat l-Perit Valerio Schembri, l-Perit Mario Cassar u l-Perit Reuben Sciortino.

Illi r-rapport tal-Periti Perizjuri gie pprezentat fl-atti nhar is-6 ta' Ottubru, 2022 u gie mahluf nhar l-20 ta' Jannar, 2023 mill-Perit Valerio Schembri, mahluf nhar it-22 ta' Mejju, 2023 mill-Perit Reuben Sciortino u mahluf nhar is-26 ta' Lulju, 2023 mill-Perit Mario Cassar u jinsab fl-atti a fol. 179 et seq tal-process.

Il-Periti Teknici ddikjaraw li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq hieles libera u franka f'April 2022 huwa fis-somma ta' mija hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni tul is-snin mis-sena 1988 sas-sena 2022 gie stmat bil-mod segwenti:

1988	€975.00
1993	€1675.00
1998	€2650.00
2003	€3825.00
2008	€5175.00
2013	€5200.00
2018	€8375.00
2022	€9250.00

Il-Periti addizzjonali spjegaw li sabiex waslu ghall-valur indikat huma bbazaw ruhhom (a) li l-valutazzjoni saret f'April 2022, (b) li l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza gie stmat fl-2022 u sabiex wasal ghall-valuri sal-1998 huma bbazaw ruhhom fuq l-indici tal-Bank Centrali, (c) li fid-data li fiha saret il-valutazzjoni l-proprjeta' kienet qed tintuza bhala pigeon clus, (d) li ntuza 'comparison methom' sabiex issir din il-valutazzjoni, (e) li bhala kera huma hassew li ghandhom jadottaw ir-rata' ta' 5%, (f) li fid-data tal-valutazzjoni huma ma kellhomx kunflitt ta' interess.

Illi minn harsa lejn il-valuri moghtija mill-Periti Addizzjonali kkumparati mal-valuri moghtija mill-Perit Tekniku Joseph Grech (fol. 156 et seq tal-process) jirrizulta li effettivament il-valur lokatizzju stabbilit mill-Periti Addizzjonali huwa ghola minn dak moghti mill-Perit Tekniku Joseph Grech. Ghalhekk il-Qorti ser tistrieh fuq l-ammont tal-Periti Addizzjonali anke in vista li r-rikorrenti nfushom fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2023 (fol. 177) iddikjaraw li huma jistriehu fuqu.

Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal domandi in eskussjoni tal-periti addizzjonali.

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

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li ma jidhirx li l-ilment konvenzjonali mqanqal mir-rikorrenti huwa gjustifikat ghaliex meta huma xtraw il-fond fl-24 ta' Jannar, 2020 huma kienu jafu li l-post bin-numru 77A fi Triq il-Lunzjata, Hamrun kienet mikrija lill-ghaqda tat-tigrijiet tal-hamiem bhala kazin. Sostna li jigi b'hekk li r-rikorrenti ma jistghux jghidu li huma gew imfixkla fi hwejjighom, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex kienu huma stess li ghazlu minn jeddhom li jixtru post li huwa suggett ghall-kirja favur terzi: *volenti non fit injuria*.

Illi l-Qorti taqbel in parte ma' din l-eccezzjoni fis-sens li meta r-rikorrenti Darren George Micallef u martu l-Avukat Dottor Mary Gauci akwistaw il-fond tal-24 ta' Jannar, 2020 fl-atti tan-Nutar Amanda Grech (a fol. 4 et seq tal-process) kienu jafu li l-fond kien suggett ghal kirja protetta. Tant li kienu konsapevoli minn dan, li anke fil-kuntratt tnizzel li mal-akwist tal-fond kienu qeghdin

jakwistaw ukoll id-drittijiet civili, kostituzzjonali u konvenzjonali li kellu l-venditur.

Illi madanakollu ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali taghhom ma kienux qed jigu miksura semplicement ghaliex ir-rikorrenti kienu konsapevoli bil-kirja protetta. Xorta jibqa' il-fatt li l-intimati mal-prezentata tar-rikors odjern kienu qeghdin igawdu minn kirja marbuta ghal zmien indeterminat b'kirja li ilha gejja minn numru ta' snin qabel. Il-Qorti ghalhekk sejra sabiex tichad din l-eccezzjoni pero' fic-cirkostanzi jekk jigi misjub ksur tad-drittijiet fundamentali u jigi likwidat danni u kumpens il-Qorti sejra tiehu dan il-punt in konsiderazzjoni meta tillikwida tali danni u kumpens.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li f'kull kaz jidher li t-tigdid tal-kirja favur l-Klabb intimat m'hijiex regolata *ope legis* izda hija regolata bil-kuntratt tal-kiri tat-28 ta' Jannar, 1988 fejn skont dan il-kuntratt il-partijiet kienu ftehmu kemm kellha tkun il-kera f'kaz li din tibqa' fis-sehh wara t-tnax il-sena originali tal-kirja.

Illi huwa minnu li fil-kuntratt ta' kera hemm stipulat li wara t-terminazzjoni tat-tnax (12) il-sena originali tal-kirja kien hemm il-possibilita' li jibqa' jiggedded u f'dik l-eventwalita' l-kirja kellha tizdied fl-ammont ta' tmien mitt lira tal-munita l-antika (Lm 800). Madanakollu l-Qorti ma taqbilx li l-kirja favur il-klabb intimat ma kinitx regolata *ope legis*. Il-kuntratt ta' kera kien jaghti din il-possibilita' ta' tigdid pero' mal-mument li r-rikorrenti jew l-awturi fit-titolu taghhom kienu ser jaghtu l-kongedo, l-ghaqda tat-tigrijiet tal-hamiem zgur li kienet ser tressaq pretensjoni fis-sens li l-kirja in kwistjoni hija protetta bil-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta'

Malta u bl-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ecezzjoni.

Fid-dawl ta' dak li nghad fil-paragrafu precedenti l-Qorti ser tichad it-tielet eccezzjoni.

<u>Eccezzjoni fit-tieni (2) paragrafu tal-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom u jippruvaw li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u li huma wahidhom huma s-sidien.

Dwar dan il-Qorti taghmel referenza ghal diversi decizjonijiet fosthom dawk fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 u **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 fejn gie ritenut li ghal finijiet ta' kawza bhal din m'hemmx bzonn il-prova diabolica pero' wiehed huwa bizzejjed li juri li ghandu jedd fil-haga li tkun. Kif inghad, il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza partikolarment l-gherq tat-titolu ndikat fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' tqis li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom ghal finijiet tal-kaz odjern.

<u>Eccezzjoni fl-ghaxar (10) paragrafu tal-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club:</u>

Fl-ghaxar paragrafu tieghu l-Hamrun Union Racing Pigeon Club eccepixxa li bil-pass li hadu r-rikorrenti cioe' li reqsu ghall-kawza Kostituzzjonali mill-ewwel ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji kollha.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Kazin qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Illi dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) jirrizulta li l-interferenza tal-Istat hija wahda legali stante li temani minn att legislattiv. Jirrizulta wkoll li l-interferenza nvoluta fil-kaz odjern saret fl-interess generali billi l-ghan kien il-protezzjoni ta' kazini li ghandhom funzjoni pubblika. Madanakollu l-Qorti tqis li ma jistax jinghad li gie mhares il-principju tal-proporzjonalita' u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. L-Artikolu 1531J sub-artikolu 5 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta rrenda l-possibilita' li sidien jirreprendu l-fond uzat bhala kazin lura bhala wahda kwazi mpossibli.

Ukoll bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J tal-Kap. 16 il-kazin gie awtorizzat li jaghmel alterazzjonijiet strutturali kemm irid minghajr il-kunsens tas-sidien irrispettivament x'jghid il-ftehim lokatizzju.

2. Il-possibilita' li sidien jirriprendu l-fond uzat bhala kazin giet limitata unikament ghal kaz li ma tithallasx kera. In oltre fit-termini tal-Artikolu 1531J (3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera qatt ma tistax tkun izjed minn 1% tal-valur tal-post.

3. Illi fit-termini tal-Artikolu 1531J (4) tal-Kap. 16 fil-kaz li s-sidien jipprezentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex ivarjaw kundizzjonijiet tal-kera, l-Bord ma jistax jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp ghal uzu kummercjali izda ghandu jqis il-fond fl-istat attwali tieghu. Dan ifisser li s-sidien qatt ma jistghu jottjenu kumpens gust billi l-Bord ma jistax jiehu kont il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp bil-konsegwenza li jispiccaw b'kera mizera.

4. Jirrizulta ghalhekk li din il-Qorti li ma giex kreat bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien tal-kazin meta wiehed ihares lejn l-kera li jircievu r-rikorrenti u dak li suppost jircievu hekk kif stabilit mill-Periti Teknici addizzjonali minn fejn irrizulta li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola anki mill-percentwal ta' 1% stabbilita' fl-Artikolu 1531J(3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in vista ta' dak kollu suespost din il-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-Istat ghandu d-dritt u l-obbligu li jipromulga ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali, madanakollu, fit-thaddim ta' din id-diskrezzjoni l-Istat ma

ghandux johloq sproporzjon bejn l-ghan u d-drittijiet tas-sidien u partikolarment f'dan il-kaz fejn sehhet distinzjoni bejn sidien ta' proprjeta' residenzjali u dawk ta' proprjeta' uzata bhala kazin b'dana li verament jirrizulta ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li (i) l-Qorti tiddikjara li l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club ma jistax jibqa' jibbaza l-okkupazzjoni tieghu tal-fond bin-numru 77 fi Triq il-Lunzjata, Hamrun fuq il-protezzjoni moghtija lilu bid-dispozizzjonijiet tal-ligijiet hawn fuq imsemmija, (ii) il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club mill-fond 77 fi Triq il-Lunzjata, Hamrun, (iii) li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu d-danni materjali nkluz dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza fil-kera fis-suq u l-kera imhallsa mill-inkwilini, u (iv) tikkundanna lilll-intimati, jew min minnhom ihallsu l-kumpens u danni sofferti minnhom minhabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi dwar l-ewwel u t-tieni rimedji mitluba mir-rikorrenti jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-klabb intimat Hamrun Union Racing Pigeon Club irrilaxxa l-fond u ghadda c-cwievet tal-fond lir-rikorrenti. Fil-fatt fil-verbal tal-25 ta' April, 2023 il-partijiet kienu vverbalizzaw li c-cwievet tal-fond gew mghoddija lis-sidien mill-Klabb intimat. Ghalhekk gialadarba l-fond ghadda lura f'idejn ir-rikorrenti l-Qorti tqis li dawn iz-zewg rimedji mitluba gew sorvolati. Jifdal li jigi trattat ir-rimedju mitlub tal-kumpens mitlub mir-rikorrenti. Illi l-

Qorti rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jindikaw zewg xenarji kif ghandu jigi likwidat il-kumpens. Il-Qorti tqis li x-xenarju li ghandha tapplika huwa dak mill-24 ta' Jannar, 2020 cioe' minn meta r-rikorrenti akwistaw il-fond u dan il-perijodu ghandu jibqa ghaddej sa April 2021 meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV. Dwar l-argument li r-rikorrenti akwistaw id-drittijiet litigjuzi kollha nkluz dawk civili, kostituzzjonali u konvenzjonali l-Qorti tirrileva li r-rikorrenti akwistaw il-fond in kwistjoni bhala kumpratur b'att ta' trasferiment *inter vivos* datat 24 ta' Jannar, 2020 u mhux *per via di successione* b'dana li skont sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali m'ghandhomx il-jedd ghall-danni relatati ma' ksur ta' drittijiet fundamentali li jmorru lura ghal qabel id-data ta' akkwist taghhom.

Illi l-kera dovuta minn Frar, 2020 sa April, 2021 skont ir-rapport peritali tal-Periti addizzjonali tammonta komplessivament ghal €10,468.75.

Il-kera percepita minn Frar, 2020 sa April, 2021 qed tigi kkalkulata fl-ammont kumplessiv ta' €2,329.38.

€10,468.75 - €2,329.38 = €8,139.37

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 20% (din il-kwota giet diminuita in linea ma' decizjonijiet ricenti fosthom fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et -vs- Avukat tal-Istat et**) stante li rrizulta ppruvat li fil-kazin odjern kien hemm bar u ghalhekk ghandha titqies bhala proprjeta' kummercjali u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€8,139.37 – 20% = €6,511.49 – 20% = €5,209.19.

Ammont ta' kumpens dovut: hames 'telef mitejn u disgha Ewro u dsatax il-centezmu (€5,209.19).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hames mitt Ewro (€500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Avukat tal-Istat u l-intimat Hamrun Union Racing Pigeon Clus safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti senjatament ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-provvediment tal-liġijiet partikolarment dawk tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), senjatament l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-provvedimenti ta' l-Att X ta' l-2009 inkluż l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti magħmula taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tar-rikorrenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tichadha fil-parti fejn talbu dikjarazzjoni li l-istess huma nulli u bla effett ghar-rigward tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji fl-ammont kumplessiv ta' hames 'telef sebgha mija u disgha Ewro u dsatax il-centezmu (€5,709.19) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, u tichadha fil-kumplament stante li rrizulta li fil-mori tal-kawza l-fond gie rilaxxat lura f'idejn ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat u bl-imghax mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Marzu, 2024