QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Ġunju, 2024.

Numru 9

Rikors numru 113/20/1 TA

Roger De Gaetano, Johanna mart Alfred Pace, Edward De Gaetano, Cynthia armla minn Lawrence Zammit u b'digriet tat-18 ta' Mejju 2021 l-atti f'isem Cynthia Zammit li mietet fil-mori tal-kawża ġew trasfużi f'isem Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud; Alfreda mart Olaf Gollcher, Carmel sive Lino Delia u b'digriet tal-24 ta' Ottubru 2022 stante l-mewt ta' Carmelo sive Lino Delia l-atti ġew trasfużi f'isem Christine Delia, Alison Perotti, Roberta Borg Manduca u Lubomira Delia f'isem u għan-nom tat-tfal minuri tagħha Klara u Bibyana Delia; Olivia armla minn Harold Bartoli ġja armla minn George Delia, Stephen Delia, u Christian Delia

v.

Christine Bonnici u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti u appell inċidentali tal-intimata

Christine Bonnici minn sentenza ta' nhar id-29 ta' Settembru 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u liema sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000).

Daħla

2. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din is-sentenza u intavolaw appell nhar it-30 ta' Settembru 2022 u talbu li jiġi awmentat il-kumpens u li jiġi llikwidat kumpens non-pekunarju. L-intimata Christine Bonnici ressqet appell inċidentali fit-8 ta' Marzu 2023 u talbet li din il-Qorti tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u dan għaliex hi targumenta li ma ġewx leżi d-drittijiet tar-rikorrenti.

3. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 60 fi Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, li huma akkwistaw mingħand Alfred Delia *tramite* l-wirt tiegħu u li Delia akkwista permezz ta' att ta' diviżjoni nhar l-1 ta' Novembru 1972 fl-

atti tan-Nutar Paul Pullicino[1].

4. Alfred Delia kellu ħames ulied: il-mejta Cynthia Zammit, il-mejta Rosemarie De Gaetano, il-mejjet Carmel *sive* Lino Delia, il-mejjet George Delia, u Alfreda Gollcher li kollha wirtu kwint minn dan il-fond. Wara l-mewt ta' xi wħud mit-tfal ta' Alfred Delia, l-wirt għadda għand is-suċċessuri tagħhom, fosthom; Rosemarie De Gaetano li mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva fuq Johanna Pace, Edward de Gaetano u Roger de Gaetano *tramite* b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, li ġew innominati bħala eredi universali[2] u li ddikjaraw il-kwint tagħhom fil-fond in kwistjoni permezz tal-kawża mortis addizzjonali nhar is-27 ta' Awwissu 2020[3]; George Delia li miet fit-30 ta' Lulju 1998 u li miet *ab intestato* u li l-wirt tiegħu għadda fuq uliedu Stephen u Christian Delia u l-armla tiegħu Olivia Bartoli.

5. Waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri, mietet ir-rikorrenti Cynthia Zammit nhar is-17 ta' Settembru 2020[4] u l-wirt tagħha għadda fuq uliedha Peter Zammit u Helen *sive* Pamela Zammit[5]; ġiet preżentata l-kawża mortis addizzjonali datata d-9 ta' Frar 2021 li saret fl-atti tan-Nutar Hans Karl Attard[6]. Filwaqt li r-rikorrent Carmelo *sive* Lino Delia miet[7] u l-wirt

[1] *Fol.* 7 *et seq.*
[2] *Fol.* 43 *et seq.*
[3] *Fol.*64 *et seq.*
[4] *Fol.*103
[5] *Fol* 104 *et seq.* u *Fol.* 107 *et seq.*
[6] *Fol.* 115
[7] *Fol.*223

tiegħu ddevolva fuq martu Christine Delia, uliedu Alison Perotti u Roberta Borg Manduca, u fuq il-minuri Klara Delia u Bibyana Delia *in substitutio vulgaris* minflok il-mejjet missierhom James Delia u li huma legalment irrappreżentati minn ommhom Lubomira Delia. Id-dikjarazzjoni kawża mortis saret nhar is-16 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar John Gambin.[8]

6. Il-fond ilu mikri għall-għexieren ta' snin u llum iġib il-kera ta' €214.50 fis-sena[9] u inizjalment kien mikri lil Joseph M. Bonnici. Skont dokument maħruġ minn Identity Malta datat il-25 ta' Ġunju 2020, il-fond mhuwiex dekontrollat[10]. Jidher li fl-1962 tressqet kawża minn Joseph M. Bonnici biex jirriduċi l-kera, fl-ismijiet Joseph M. Bonnici v. Erminia Tabone et.[11].

7. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

> "*(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att x tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita fill-intimata Christine Bonnici (563550 M) għall-fond 104 gia 60, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, U l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż u b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina (KI 399842M) mill-fond de quo.*

[8] *Fol.* 225
[9] *Fol.*88
[10] *Fol.*45
[11] *Fol.*46

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti, mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati al termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament."

8. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti risposta:

"1. Illi biex jissoktaw bl-ilment tagħhom, ir-rikorrenti jridu l-ewwel iġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta indikati mir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot - għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi fis-seħħ qabel l-1962 jinsab imħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) » Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan

l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqrija flimkien mal-artikolu 1531ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Hekk ukoll huma xierqa u proporzjonati l-artikoli 2 u 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta marbuta mat-tiġdid u l-wirt tal-kirja, meta dawn jiġu moqrija flimkien mal-artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il parti talilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzionalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqha;

8. Illi għal dak li jolqot l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament ġew diskriminati. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

9. Illi miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja urbana. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

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

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;”

9. L-intimata Christine Bonnici ressqet is-segwenti risposta:

"*1. Illi in linea preliminari l-esponenti umilment teċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jusufruwixxux mir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, kemm bil-Kap.69, bl-Att X tal-2009 kif ukoll bl-att nru XXVII tal 2018, fejn ir-rikorrenti jistgħu jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwisjtoni jew jitolbu r-ripreża tal-fond. Illi huwa biss wara l-operat tal-Bord li tista' titqies hemmx vjolazzjoni tad-dritt Kostituzzjonali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' proporzjonalita' u mhux altrimenti. Inoltre jekk ir-rikorrenti qed jagħmlu allegazzjonijiet li dwarhom naqsu li jagħmlu użu minn rimedji quddiem il-Bord fit-terminu li trid il-liġi, allura imputet sibi u ma jistgħux issa jġibu 'l quddiem talbiet Kostituzzjonali jew jallegaw li l-esponenti ma għandhiex dritt tkompli l-kirja;*

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti ma hija bl-ebda mod qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu tgawdi l-protezzjoni tal-liġi u d-dritt tagħha għall-eżistenza denja u xierqa fid-dar tagħha huwa dritt fondamentali ukoll li jixraq li jiġi protett, anzi jissupera d-dritt tar-rikorrenti; isegwi wkoll li ġaladarba l-esponenti ma tistax tiġi misjuba responsabbli ta' xi lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-pożizzjoni tagħha hija skond il-liġi, lanqas għandha tbati l-ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri;

3. Illi naturalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti fil-passat (jekk hemm) irid jirrispondi l-Istat li għamel il-liġi u mhux l-intimata; għal dak li jirrigwarda l-futur irid jittieħed kont tal-emendi li lleġislatur daħħal fis-seħħ bl-intiża li jżomm il-bilanċ rikjest fil-liġi bejn id-drittijiet tal-partijiet. Ir-rikorrenti naqsu li jusufruwixxu mir-rimedji li ttihom il-liġi;

4. Illi kif ribadut diversi drabi mill-Qrati nostrani f'każijiet simili ma tirriskontra ruħha l-ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Illi lanqas tista' tiġi riskontrata xi vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni in kwantu r-rikorrenti ma huma qed jallegaw ebda diskriminazzjoni fuq il-bażi elenkati fl-istess Artikolu tal-Kostituzzjoni;

6. Illi bl-istess mod lanqas hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

7. Illi l-esponenti ilha snin twal tgħix fil-propjeta' in kwistjoni u ċertament li hija inkwilina f'għajnejn il-liġi u b'hekk ir-rikorrenti m'għandhomx raġun jgħidu li dan huwa każ ta' 'min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex'; pero' fi kwalsijasi każ ir-rikorrenti kien imisshom irrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jekk qed jallegaw li l-esponenti m'hijiex inkwilina f'għajnejn il-liġi, u mhux jadixxu lil din l-Onorabbli Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha

8. Illi matul is-snin l-inkwilini ħadu ħsieb il-propjeta' mertu tal-kawża u kull manutenzjoni li kienet meħtieġa saret minnhom u mhux mis-sidien u dan għandu jiġi meħud in kunsiderazzjoni fl-eżami tal-bilanċ li ġiet mitluba tikkonduċi din l-Onorabbli Qorti;

9. Illi inoltre għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' din l-Onorabbli Qorti għandha wkoll tikkunsidra l-fatt illi din il-propjeta' kienet ingħatat lil omm l-esponenti biex tgħix fiha stante li kienet propjeta tal-familja, u ċioe': il-propjeta' kienet oriġinarjament mikrija minn Erminia Tabone (li kienet tiġi oħt Alfred Delia) lil bintha Helen u żewġha Joseph Bonniċi, u dan sa minn qabel il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1972 li minnu r-rikorrenti jivvantaw it-titolu tagħhom, li jfisser illi l-istess Erminia Tabone kienet kopropjetarja talimsemmi fond flimkien ma' ħutha, u meta saret id-diviżjoni fl-1 ta' Novembru 1972 hija kienet diġa' bħala kopropjetarja kriet il-fond mhux lil xi terz injot iżda lil bintha Helen nee' Tabone li tiġi omm l-esponenti. Meta saret id-diviżjoni fl-1972 il-kondividenti kienu jafu li l-propjeta' kienet mikrija lill-familjari, u Alfred Delia messitu din il-propjeta' kif mikrija. Biex il-Qorti tifhem sewwa, ir-rikorrenti huma l-kuġini ta' omm l-esponenti u ċioe' l-kuġini tal-inkwilina oriġinali Helen nee' Tabone li kienet miżżewġa lil Joseph Bonniċi u li għexet ħajjitha miżżewġa kollha f'din il-propjeta' u llum baqa' biss tgħix fiha bintha xebba u improle ta' sebgħin sena, l-esponenti Christine Bonniċi. Certament li dan l-element ta' familjarita' ma jistax jiġi injorat fil-kuntest li fiħ saret il-kirja;

10. Illi għall-fini tal-istess eżami ta' proporzjonalita' għandu wkoll jittieħed kont tal-fatt li kif jgħidu r-rikorrenti stess il-kera oriġinali kienet waħda għolja għaż-żmien li fiħ saret;

11. Illi r-rikorrenti qatt ma rrifjutaw il-kera mingħand l-esponenti jew il-ġenituri tagħha u lanqas avviċinawha biex jiftiehmu fuq ammont ta' kera differenti minn dak li tipprovdi l-liġi, u għalhekk ma jistgħux jippretendu li inkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom jekk lanqas biss ittentaw jitolbu kera alternattiv mingħand l-esponenti;

12. Illi ċertament m'hemmx lok għall-ebda żgumbrament billi l-intimata hija preparata tħallas kera adegwata skond il-mezzi tagħha għall fond lilha mikri;

13. Illi inoltre l-iżgombru jkun miżura wisq drakonjana u tispiċċa biex tilledi d-drittijiet tal-esponenti, speċjalment tenut kont li l-esponenti hija avvanzata fl-eta' u tgħix waħedha u ma hemm ħadd li huwa intitolat li jissokta l-kirja warajha;

14. Illi inoltre s-sentenza ċitata mir-rikorrenti fl-ismijiet George Olaf Attard et v. L-Avukat Generali et kienet tittratta ċirkostanzi eċċezzjonali fejn l-inkwilin kien abbanduna l-fond lokat tant li l-fond kien fi stat dilapidat u abbandunat u l-inkwilin lanqas biss irrisponda għall-kawża u kien biss f'dawk iċ-ċirkostanzi estremi li l-Qorti ħasset li setgħet mingħajr ma tilledi d-drittijiet tal-inkwilin takkorda lis-sid jieħu

lura pussess tal-fond; għalhekk ċertament li dik id-deċiżjoni ma tikkostitwixxi ebda insenjament li jista' jiġi applikat fil-kawża odjerna;

15. Illi in kwantu r-rikors promotur jagħmel it-talba fil-konfront ta' Anthony Bezzina li mhux parti fil-kawża, l-esponenti ma tagħraf l-ebda persuna b'dan l-isem u ma għandha ebda relazzjoni ġuridika miegħu."

10. Permezz ta' affidavit, ir-rikorrent Peter Zammit xehed li l-fond kien mikri lil Joseph M. Bonnici u li mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera kienet ta' €185, fl-1 ta' Jannar 2013 il-kera saret ta' €204, fl-1 ta' Jannar 2016 €209 u mill-1 ta' Jannar 2019 'il quddiem €214.50[12].

11. Ġie maħtur il-Perit Mario Cassar[13] li rrelata fuq il-valur lokatizju tal-fond mertu tar-rikors u dan mill-1 ta' Jannar 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors permezz ta' rapport maħluf fit-12 ta' Novembru 2020[14]. Saru domandi in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat u mill-intimata Christine Bonnici[15].

12. Permezz ta' affidavit Christine Bonnici[16] xehdet li hi u familtha kienu ilhom jgħixu fil-fond għall-madwar 60 sena u huma qraba tar-rikorrenti, kuġini, iżda li l-fond ma għaddiex għand familtha meta saret id-diviżjoni. Tgħid li s-sid oriġinali tad-dar, Carmelo Delia, li jiġi missier in-nanna tagħha, Erminia Tabone, kien kera l-fond lill-ġenituri tagħha. Tgħid li s-sidien dejjem aċċettaw il-kera u li ma sar l-ebda kuntatt magħha qabel

---

[12] *Fol.* 56
[13] *Fol.* 70
[14] *Fol.* 74
[15] *Fol.* 92 *et seq*. u *Fol.* 135 *et seq*
[16] *Fol.* 85 *et seq.*

ma tressqet il-kawża odjerna. Permezz ta' affidavit ta' Patricia Pace Gouder[17], oħt Christine Bonnici, hi xehdet li Christine Bonnici biss hi residenti fil-fond.

13. **L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti decide:**

> "*Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilina intimata;*
>
> *Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Intimata għal fond 60, Triq Blanche Huber, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
>
> *Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni;*
>
> *Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000).*
>
> *Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina intimata, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-Sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.*"

14. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem l-appellanti), ressqu aggravju wieħed u ċjoè li l-Ewwel Qorti ma segwitx l-insenjament ta' Cauchi v.

---

[17] *Fol.* 89

Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem meta għaddiet biex tillikwida l-kumpens. Fir-risposti tagħhom l-intimati argumentaw li l-kumpens ma għandux jiġi awmentat.

15. L-intimata ressqet appell inċidentali fejn argumentat li r-rikorrenti ma sofrewx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Konsiderazzjonijiet Legali

L-Appell Inċidentali tal-Intimata

16. L-intimata targumenta li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dan għaliex Alfred Delia, in-nannu ta' omm l-intimata, ikkonċeda l-fond b'kera lin-neputija stess, omm l-intimata, u b'hekk ir-rikorrenti kienu jafu bil-limitazzjoni li għandu fuqu dan il-fond meta saret id-diviżjoni. *In oltre* u peress li kienet teżisti din il-kirja l-fond ingħata b'valur anqas milli kieku kien jingħata meta saret id-diviżjoni. Jgħidu li minkejja li għamlu sottomissjonijiet estensivi l-Ewwel Qorti ma kkunsidratx dan. Meta nħolqot il-kirja din il-kirja ma saritx bi skop ta' investiment iżda kienet kirja bejn in-nannu u n-neputija tiegħu u b'hekk il-proprjetà nkriet fil-familja stess u dan biex hi trabbi l-familja tagħha u dan sa minn qabel il-kuntratt ta' diviżjoni.

17. Fit-tieni lok, l-intimata targumenta li f'dan il-każ jeżisti wkoll dak li jgħidulu negozju mist, u dan minħabba l-persuni involuti fin-negozju u b'hekk ir-relazzjoni hi parzjalment oneruża b'element ta' liberalità jew gratuwita'. Li meta sar l-att ta' diviżjoni ġie ddikjarat illi l-partijiet fuq l-att tad-diviżjoni ma kellhom l-ebda pretensjoni lejn xulxin u b'hekk ħadd ma kien qiegħed jippretendi kumpens għall-kirja.

18. Ir-rikorrenti wieġbu li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju u l-Kapitolu 69 huwa leżiv fil-konfront tas-sidien, kemm jekk il-fond ikun mikri lill-barranin u/jew lil xi persuni familjari u li billi l-fond kien mikri lin-neputija ma jfissirx li l-kuġini li wirtu l-fond ma jistgħux jipproċedu biex jieħdu lura l-fond jew biex jieħdu kumpens minħabba telf fil-kera. Il-liġi tapplika fil-konfront ta' kulħadd u l-intimata ħadet vantaġġ mis-sitwazzjoni u r-rikorrenti ma għamlu l-ebda gwadann u kienu vittmi tal-liġi. Jgħidu, li l-awturi tagħhom ma setgħux jikru l-fond liberament fis-suq u li r-rabta familjari mas-sidien mhux raġuni li ma jingħatawx kumpens. Ġew introdotti diversi liġijiet li jipproteġu lill-inkwilin u li l-argument li n-nannu kera lin-neputija mhux argument validu.

19. L-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu però argumenta li ma għandux jiġi akkollat hu bl-ispejjeż tal-appell inċidentali.

20. **Din il-Qorti qieset l-argumenti** mressqa mill-intimata u ma tqisx li

hemm raġuni l-għala għandha tbiddel l-insenjament tal-Ewwel Qorti. Tassew li l-kirja bdiet mill-awturi tal-partijiet (ad esklużjoni tal-Avukat tal-Istat), madankollu dan ma jbiddel xejn mid-dinamika tar-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Tassew din il-Qorti rat li l-intimata xehdet li dejjem ħallset kera u li lura fl-1962 missier l-intimata fetaħ kawża kontra familjari tiegħu stess biex titnaqqas il-kera mħallsa għaliex argumenta li kienet għolja wisq.

21. Din il-Qorti tqis li l-kapitolu 69 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn sid u kerrej li ma għandhom l-ebda relazzjoni ma' xulxin u sid u kerrej li huma qraba ta' xulxin. Huma ċirkostanzi madwar ir-relazzjoni li jista' madankollu jkollhom relevanza f'kirja bħal din. F'dan il-każ bejn il-bidu tal-kirja u l-ftuħ tal-kawża għaddew għexieren ta' snin u saret diviżjoni u nbidlu s-sidien. Konsegwentement ma tqisx li r-rikorrenti għandhom jiġi esklużi milli jressqu din l-azzjoni u konsegwentement tenut kont it-tħaddim tal-liġijiet in kwistjoni, l-Ewwel Qorti kienet korretta li sabet li r-rikorrenti soffrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

22. Konsegwentement dan l-appell qiegħed jiġi miċħud.

L-Appell tar-Rikorrenti

23. Permezz tal-appell tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw li l-Ewwel Qorti

għamlet kalkolu skorrett meta llikwidat il-kumpens pekunarju u dan għaliex ma mxietx mal-insenjament ta' Cauchi v. Malta, Attard and Others v. Malta, Pace v. Malta u Grima v. Malta. Jagħmlu referenza wkoll għall-ġurisprudenza tal-qrati tagħna.

24. Jgħidu li t-telf perċepit mill-1987 sal-preżentata tar-rikors kien ta' €122,997 li wara li titnaqqas il-kera miġbura fl-ammont ta' €4,000 u dawk l-ammonti skont il-ġurisprudenza kwotata jammonta għall-kumpens pekunarju ta' €59,498.50. Jargumentaw li l-kumpens non-pekunarju likwidat kellu jkun ta' €15,000, biex il-kumpens kumplessiv għandu jkun ta' €74,498.50.

25. L-Avukat tal-Istat wieġeb li l-kumpens pekunarju llikwidat mill-Ewwel Qorti hu ġust u ma jimmeritax li jiġi awmentat. Jisħaq li t-tagħlim tal-qrati kostituzzjonali mhux intiż biex jippremja ċ-ċittadin li qed jipprova jagħmel profitt permezz ta' proċeduri kostituzzjonali. Fl-ebda parti mill-insenjament f'Cauchi v. Malta ma jingħad li l-formola utilizzata għandha tkun segwita *ad unguem,* kemm hu hekk anqas il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ma timxi magħha strettament u dan anke b'referenza għall-Radmilli v. Malta, Apap Bologna v. Malta, Chemimart v. Malta u Mario Spiteri Maempel and Others v. Malta. Fir-rigward tal-pretensjoni li l-appellanti qed jippretendu €500 fis-sena kumpens non-pekunarju, jargumenta li kumpens non-pekunarju għandu jkun simboliku

u f'dan il-każ ma tressqet l-ebda prova li l-appellanti sofrew danni morali.

26. L-intimata qua appellata Christine Bonnici wieġbet li tenut kont iċ-ċirkostanza tal-kawża l-kumpens likwidat mhuwiex baxx u li l-kumpens mogħti f'kawżi ta' dan it-tip, ma għandux jiġi ridott għall-eżerċizzju matematiku.

27. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet, relevanti għall-dan l-aggravju:

> "*Fir-rigward tat-talba tar-Rikorrenti għal-kumpens, il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> > *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et v. Avukat Generali et ċitata supra).*
>
> *B'applikazzjoni għal dan l-insenjament, it-talba għal-kumpens għandha tkun ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.*
>
> *Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens likwidat skont kif stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta tal-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 162). Din hija fil-fatt il-pożizzjoni li l-Qorti ġia ħadet f'numru ta' kawżi ta' din ix-xorta.*
>
> *Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien*

xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il- QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn Margaret Psaila et v. l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019)."

28. Din il-Qorti rat li skont ir-rapport peritali tal-perit tekniku Mario Cassar, il-valur lokatizzju bejn Mejju 1987 sal-1 ta' Lulju 2020 kien ta' €118,288.67:

Sena	Kera Annwali	Kera għall-Perjodu
1987-1991	€1,435	€6,696.66 bejn Mejju 1987 u l-1991
1992-1996	€1,876	€9,380
1997-2001	€2,452	€12,260
2002-2006	€3,204	€16,020
2007-2011	€4,188	€20,940
2012-2016	€5,472	€27,360
2017-2019	€7,154	€21,432
2020	€8,400	€4,200

29. Tqis li issa huwa ben stabbilit minn din il-Qorti, illi għandha tiġi applikata l-metodoloġija f'Cauchi v. Malta[18] u dan sabiex tiġi segwita uniformità għall-likwidazzjoni ta' kumpens pekunarju, f'kawżi ta' dan it-tip.

30. Konsegwentement u skont l-insenjament Cauchi v. Malta għandu jitnaqqas 30% għall-interess ġenerali, 20% għan-nuqqas ta' garanzija li l-fond kien ser ikun mikri għall-perjodu kollu tal-istima, u fl-aħħar nett titnaqqas il-kera miġbura matul il-perjodu applikabbli:

€ 118,288.67– 30% għall-interess ġenerali = €82,802.07
€82,802.07- 20 % għan-nuqqas ta' garanzija ta' kiri =€66,241.65
€ 66,241.65 - €4,000 kera perċepita = €62,241.65

[18] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

31. Madankollu u *stante* li permezz tal-appell imressaq l-ammont mitlub huwa dak ta' €59,498 il-kumpens likwidat ser ikun dak ta' disgħa u ħamsin elf, erba' mija u tmienja u disgħin ewro (€59,498).

32. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, din il-Qorti tqis li *ormai* huwa stabbilit li f'kawżi ta' dan it-tip jiġi likwidat kumpens non-pekunarju għal dawk id-danni li jmorru oltre telf pekunarju, anke jekk għal xi raġuni l-Ewwel Qorti ma għamlitx dan. Madankollu u wara li ġew meqjusa l-fatti tal-każ, din il-Qorti ma tarax li hemm lok li jiġu likwidati ħmistax-il elf ewro f'kumpens non pekunarju u konsegwentement ser tilikwida kumpens non-pekunarju ta' sitt elef ewro (€6,000).

Decide

33. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiċħad l-appell inċidentali tal-intimata Christine Bonnici u qed tilqa' l-appell tal-atturi billi:

i. Tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat il-kumpens fl-ammont ta' tlieta u tletin elf ewro (€33,000) u minflok tillikwida l-ammont ta' disgħa u ħamsin elf, erba' mija u tmienja u disgħin ewro (€59,498**)** f'kumpens pekunarju;

ii. Tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti u tillikwida kumpens non-pekunarju ta’ sitt elef ewro (€6,000);

iii. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u anke kif riformati permezz ta’ din is-sentenza fis-somma komplessiva ta’ ħamsa u sittin elf u erba’ mija u tmienja u disgħin ewro (€65,498) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza;

iv. Tordna li l-ispejjeż tal-appell inċidentali jiġu supportati mill-intimata Christine Bonnici filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tar-rikorrenti jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

v. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da