PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **401/2023**

JOHN PAUL SIVE JEAN PAUL CALLEJA (KI 11361M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
W.J. PARNIS ENGLAND LIMITED (C-399)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Ġunju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-operat tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-erbgħa (4) t'Awwissu 2023, **<u>John Paul sive Jean Paul Calleja</u>** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa użufruttwarju tal-fondi 25 u 26, Church Wharf, Marsa flimkien mas-sidien oħra, ossia oħtu Stephanie Sullivan kif ukoll Pisani Brothers Limited, Erika Portanier u Andrew Cassar;*

   b. *Illi r-rikorrenti u oħtu Stephanie Sullivan bħala uniċi werrieta tal-mejta Felicity Calleja li mietet fit-22 ta' Lulju 2015;*

   c. *Illi l-wirt ta' Felicity Calleja ddevolva fuq bintha Stephanie Sullivan, u dan skond apertura tas-suċċessjoni mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fid-19 ta' Novembru 2015, u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness bħala **"<u>Dokument A</u>"** u ġie dikjarat causa mortis b'kuntratt tal-20 ta' April 2016 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, hawn anness u mmarkat **"<u>Dokument B</u>"**;*

   d. *Illi l-istess wirt kien soġġett għal użufrutt tar-rikorrenti odjern ossia Jean Paul Calleja kif jirriżulta mill-imsemmi testment u dan in kwantu għal 1/3 indiviż tal-flus, stocks, ishma u titoli rappreżentanti fi flus, kif jirriżulta mill-istess testment, u għalhekk użufruttwarju ta' 1/12 sehem indiviż mill-frutti rappreżentanti flus mill-imsemmija proprjetajiet ossia 25 u 26 , Church Wharf, Marsa;*

   e. *Illi Stephanie Sullivan bħala proprjetarja ta' ¼ sehem indiviż tal-istess fondi, iżda soġġetti għal 1/12 sehem indiviż mill-frutti rappreżentanti flus tal-imsemmija proprjetajiet ossia 25 u 26, Church Wharf, Marsa, pproċediet flimkien mas-sidien l-oħra ossia Pisani Brothers Limited u Erika Portanier u Andrew Cassar sabiex jitolbu lil Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex jiġi dikjarat li in konfront tagħhom ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif ukoll talbu l-likwidazzjoni tad-danni minnhom sofferti;*

f. *Illi permezz ta' sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 558/2021 RGM, is-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni pproċedew b'kawża kontra l-Avukat tal-Istat sabiex jiksbu din id-dikjarazzzjoni li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi, u permezz ta' sentenza tal-31 ta' Jannar 2023, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**, l-istess Onorabbli Qorti kkalkulat id-danni li għandhom jirċievu r-rikorrenti, eskluż is-sehem tar-rikorrenti odjerni, ossia Jean Paul Calleja bħala użufruttwarju kif fuq imsemmi bil-mod segwenti:*

*411,047.00 – 82,209.40 (20%) = 328,837.60 – 115,093.16 (35%) = 213,744.60 – 10,970.55 = 202,774.05 – **16,897.84 (1/12) = 185,876.21***

g. *Illi dik l-Onorabbli Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat illi r-rikorrenti għandhom dritt għar-rimedju u llikwidat l-ammont globali ta' **€185,880** bħala dannu pekunjarju kif ukoll €13,500 bħala dannu non-pekunjarju ta' Pisani Brothers Limited, Stephanie Sullivan, Andrew Cassar u Erika Portanier fl-ammont indikati u eskludiet is-sehem ta' 1/12 tar-rikorrenti Jean Paul Calleja għaliex ma kienx mitlub u ma kienx parti minn dik il-kawża;*

h. *Illi abbażi ta' dik is-sentenza, is-sehem tad-dannu pekunjarju tar-rikorrenti jammonta għal **€16,897.84 (ossia 1/12 mit-total ta' dannu soffert);***

i. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa għalhekk intitolat jitlob dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu bħala użufruttwarju tal-fondi in kwistjoni rigwardanti s-sehem tiegħu mill-wirt tal-mejta ommu Felicity Calleja kif del resto talbet oħtu, l-kuġini u Pisani Brothers Limited;*

j. *Illi għalhekk a skans ta' repitizzjoni u duplikazzjoni tal-proċeduri, jinħtieġ li jiġi allegat il-proċess tar-Rikors Nru 558/2021 RGM, kif ukoll ir-rapport li wassal lil dik l-Onorabbli Qorti sabiex tikkonkludi u tillikwida*

*fuq l-ammont ta' dannu soffert, ossia r-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti ossia l-Perit Michael Lanfranco, li ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu, kopja tiegħu hawn anness u markat bħala **"Dokument D"**;*

k. *Illi l-fond ġie mikri lis-soċjeta' W. J. Parnis England, kif jirriżulta mill-proċess tar-Rikors Nru 558/2021 RGM, cirka fil-bidu tas-snin sittin b'kera ta' **LM 100** għal kull warehouse, b'riċevuta separata għall-istess. Illi llum, il-kera qed titħallas fuq kull warehouse, jammonta fit-total għal **€573** fis-sena għal kull warehouse;*

l. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kiwstjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizjonijiet tal-Kap158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

m. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;*

n. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

o. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza*

sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċesiv fuq ir-rikorrenti;

p. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

q. *Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta no 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drttijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru 10466/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;***

r. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs Italy nru 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC) nru 44302/02 § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċmbru 2010;***

s. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-*

*termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (**vide Hutten-Czapska vs Poland (GC) , nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bito and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101, 29 ta' Jannar 2014 u R & L, sro and Others § 108);***

t. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

u. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;***

v. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. **Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera.***

Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-każwa ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

w. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

x. Illi fil-kawża Rikors Nru 39/18 FDP fl-ismijiet ***George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)*** *nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba sabiex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwestjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrent kera ta' seba' mitt*

Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

y. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond de quo;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil* ***W.J. Parnis England Limited*** *kif ġie deċiż fis-sentenza tar-Rikors Nru 558/2021 RGM fl-ismijiet Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fil-31 ta' Jannar 2023,* **Dokument C** *fil-proċess, għall-fond 25 u 26, Church Wharf, Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, kif ġew likwidati u deċiżi fir-Rikors Nru 558/2021 RGM fl-ismijiet Andrew Cassar et v. Avukat tal-Istat deċiża fil-31 ta' Jannar 2023, għas-sehem indiviż ta' 1/12 tiegħu bħala użufruttwarju tal-mejta ommu*

Felicity Calleja, liema sehem ġie diġa likwidat mill-Qorti fid-disposti tal-istess sentenza surreferita, u dan minħabba l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tas-soċjeta' inkwilina W. J. Parnis England, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif soferti mir-rikorrenti fis-somma ta' **€16,897.84 ossia 1/12 mit-total ta' dannu soffert**, bħala dannu pekunjarju, oltre dannu non-pekunjarju li jrid jiġi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti kif riżultanti mis-sentenza surreferita;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'Awwissu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata erbgħa (4) ta' Settembru 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti m'għandux l-interess ġuridiku neċessarju biex jippromwovi din il-kawża, u għaldaqstant l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju – skond id-Dok A esebit mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ma huwiex użufruttwarju tal-fondi 25 u 26, Church Wharf, Marsa, iżda ngħata biss użufrutt fuq*

proprjeta' oħra u l-flejjes investiti tal-mejta Felicity Calleja, fi kwalunkwe forma jkunu – stocks, shares, bonds u titoli oħra, li jfisser li r-rikorrenti m'għandu ebda dritt reali jew personali fuq il-fondi de quo;

b. *Illi tant hu hekk, illi fil-kawża Rik Nru 558/21 RGM fl-ismijiet* ***Andrew Cassar et vs L-Avukat ta' l-Istat et*** *(Sentenza esebita bħala Dok C mar-Rikors promotur), jidher li dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta ingħatat informazzjoni ħażina peress li jidher dikjarat f'paġna 14 tas-sentenza li r-rikorrenti odjern kien proprjetarju ('jappartjeni') tal-fondi de quo, meta kjarament dan ma hux il-każ;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma kkontestati fil-fatt u fid-dritt;*

d. *Illi r-rikorrenti m'għandu ebda sehem ta' 1/12 li jista' għalhekk jinvoka leżjoni ta' drittijiet fundamentali fl-ewwel talba jew l-ammont ta' Euro 16,897 in linea ta' kumpens pekunjarju kif mitlub fit-tielet talba;*

e. *Illi ma hux minnu li r-rikorrenti sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hekk kif mitlub fl-ewwel talba;*

f. *Illi jsegwi għalhekk illi ma hemm ebda kumpens x'jitħallas favur ir-rikorrenti;*

g. *Illi in ogni caso, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco ma jistax isir affidament fuqu – inter alia jikkunsidra l-potenzjal tal-fond, li l-Qorti ta' l-Appell tirritjeni m'għandux jiġi kkunsidrat u għad irid jiġi spjegat kif fis-sena 2016, kwart indiviż huwa valutat Euro 20,000, mela Euro 80,000 fit-total, imbagħad għas-sena 2021 jingħata valur sħiħ ta' Euro 400,000 – jew il-valutazzjoni tal-Perit kienet eċċessiva, jew oħt ir-rikorrenti tat dikjarazzjoni falza fuq att pubbliku (DOK B esebit mar-Rikors Promotur) biex tevita t-taxxa;*

h. *Illi fl-agħar ipotesi għall-esponenti, kwalunkwe imgħax li dina l-Onorabbli Qorti tista' tordnah iħallas lir-rikorrenti jista' jibda jiddekorri biss mid-data tas-sentenza, u mhux mill-preżentata tal-kawża kif mitlub;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż;

6. Finalment, b'risposta datata tnax (12) ta' Settembru 2023, is-soċjeta' intimata **W. J. Parnis England Limited** eċċepiet:

a. *Illi in linea preliminari il-mertu ta' din il-kawża ġja ġie ittrattat fil-kawża fl-ismijiet Andrew Cassar et v. Avukat tal-istat et (Rikors Numru 558/2021 RGM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili il-31 ta' Jannar 2023. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-esponenti fil-kawża 558/2021 RGM ingħad 'Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fondi 25, u 26, Church Wharf, Marsa anke in vista tal-fatt li l-esponenti iħallsu kera lil persuna oħra apparti r-rikorrenti kif jingħad aktar 'l isfel u dan sabiex il-ġudizzju jkun integru.' In oltre, fil-ħames eċċezzjoni tal-istess kawża l-esponenti semmiet ir-rikorrent odjern b'ismu u l-ammont ta' kera li jirċievi. Għalhekk ir-rikorrenti f'dawk il-proċeduri kienu jafu li kien hemm parti li ma kinitx iddaħħlet fil-kawża iżda s-sidien aċċettaw is-sitwazzjoni u ma għamlu xejn. Kellhom ukoll dritt ta' appell li ma użawx;*

b. *Illi in linea preliminari wkoll u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni s-soċjeta' esponenti mhix il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala soċjeta' privata ma tistax tinsab responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti ta' l-Istat, u huwa biss l-Istat li għandu iwieġeb għall-għemil tiegħu. Fi kwalunkwe każ, is-soċjeta' intimata ma kisret l-ebda dritt tar-rikorrenti u l-intimata ma għandha tbati l-ebda spejjeż u/jew kumpens riżultanti minn din il-kawża;*

c. *Illi l-esponenti kelha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili u sussegwentement, wara l-kawża deċiża fl-31 ta' Jannar 2023 Andrew Cassar et v. Avukat tal-Istat et (Rikors numru 558/2021 RGM), nhar il-27 ta' Lulju 2023 il-partijiet iffirmaw kuntratt ta' kera liema kera hija issa regolata mill-istess kuntratt u mhux mil-liġijiet speċjali tal-kera;*

d. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **John Paul sive Jean Paul Calleja** u d-dokumenti annessi miegħu;

8. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat**;

9. Reġgħet rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata **W. J. Parnis England Limited**;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Otubru 2023, illi permezz tiegħu ordnat lir-Reġistratur jallega l-atti tal-kawża bin-numru 558/2021 RGM deċiża fil-31 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet ***Andrew Cassar et vs L-Avukat tal-Istat et***, u rat l-atti tal-istess kawża kif allegati;

11. Rat illi, waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024, is-soċjeta' intimata ddikjarat illi kienet iffirmat ftehim tal-kera ġdid mar-rikorrent skont il-ftehim datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2023;

12. Rat illi, waqt l-istess seduta, l-Avukat tal-Istat iddikjara li kien qed jikkontesta r-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco li kien ġie nominat bħala Perit Tekniku fil-kawża 558/2021 RGM;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Michael Lanfranco**, prodott mir-rikorrent, waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Marzu 2024[1];

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata sittax (16) t'April 2024, a fol 93 *et seq* tal-proċess;

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata **W. J. Parnis England Limited** datata sbatax (17) ta' Mejju 2024, a fol 106 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2024;

17. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

19. Fl-ewwel lok, qabel ma tgħaddi sabiex tindirizza t-talbiet rikorrenti u l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, din il-Qorti tħoss illi għandha tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet, u b'mod partikolari tal-Avukat tal-Istat, illi l-kawża odjerna m'għandhiex tiġi kkunsidrata bħala appell mill-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM fl-ismijiet ***Andrew Cassar et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]. Jirriżulta lil din il-Qorti illi mill-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM ma ġie intavolat l-ebda appell, b'dana għalhekk illi l-mertu tagħha llum jikkostitwixxi *res judicata*, kif hekk jikkostitwixxi wkoll il-kumpens fiha

[1] It-traskrizzjoni tinsab a fol 85 *et seq* tal-proċess
[2] Mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar il-31 ta' Jannar 2023, annessa mar-rikors promotur bħala **Dok C** a fol 20 *et seq* tal-proċess

likwidat. Huwa inutili, fil-fehma tal-Qorti, illi l-Avukat tal-Istat, f'dan l-istadju, jissottometti illi l-Qorti kif diversement presjeduta, fir-Rikors Nru 558/2021 RGM, għamlet kunsiderazzjonijiet żbaljati meta kkunsidrat lir-rikorrent bħala proprjetarju, jew illi bbażat il-kumpens fuq il-valutazzjoni mogħtija fir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco, gialadarba l-Avukat tal-Istat ma intavolax appell mill-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM quddiem il-Qorti Kostituzzjonali. Bid-dovut rispett, din il-Qorti mhix Qorti tal-Appell, u mhix fil-pożizzjoni illi tiddisturba jew tinjora dak illi ġie deċiż b'mod definittiv fis-sentenza mogħtija fir-Rikors Nru 558/2021. Din mhix kwestjoni ta' osservanza ta' preċedent, iżda kwestjoni ta' konsiderazzjoni ta' deċiżjoni ta' Qorti illi għandha tiġi osservata. *"Jekk ma tagħmelx dan tkun qed tissovverti sentenza li għaddiet in ġudikat b'mod li l-prinċipju tal-istabilita' tal-ġudikat jiġi eluż. Tali sitwazzjoni toħloq anarkija li ma tistax tkun konsentita."* (***Doris Attard vs Andrew sive Henry Azzopardi***[3]);

20. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tibda l-indaġini tagħha proprju billi tafferma dak illi diġa ġie deċiż minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fir-Rikors Nru 558/2021 RGM, u cioe illi:

    a. Ġew leżi d-drittijiet fundamentali ta' Andrew Cassar, Erika Portanier, Pisani Brothers Limited u Stephanie Sullivan *qua* proprjetarji tal-fondi mertu tal-kawża odjerna, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

    b. Il-kumpens pekunjarju dovut fuq il-fondi fl-intier tagħhom kellu jinħadem fuq il-valutazzjoni tal-Perit Michael Lanfranco bħala l-Perit Tekniku maħtur minn din il-Qorti kif diversement presjeduta;

21. Huwa minnu, iżda, illi gialadarba r-rikorrent John Paul sive Jean Paul Calleja ma kienx parti mill-kawża bir-Rikors Nru 558/2021, din il-Qorti kif diversement presjeduta ma kellhiex għalfejn tindaga jekk l-istess rikorrent effettivament kienx proprjetarju jew le, kienx jipperċepixxi kera jew le, u/jew

[3] Appell Ċiv Nru 24/0993/2, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 17 ta' Frar 2003

kellux dritt għal kumpens jew le. Dan l-inkarigu ġie fdat f'idejn din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-kawża odjerna, illi fiha għandu jiġi determinat preċiżament: (a) jekk John Paul sive Jean Paul Calleja għandux dritt għal kumpens bħalma kellhom ukoll dritt għal kumpens Andrew Cassar, Erika Portanier, Pisani Brothers Limited u Stephanie Sullivan, u, fil-każ illi jirriżultalha fl-affermattiv, (b) l-ammont illi huwa dovut lilu f'kumpens. Ma jagħmilx sens illi din il-Qorti tinjora l-valuri lokatizji illi a bażi tagħhom ngħata l-kumpens fil-proċeduri bir-Rikors Nru 558/2021, gialadarba li ma saritx talba għall-ħatra ta' Periti oħra jew għal valutazzjoni oħra, stante illi inkella tinħoloq sitwazzjoni anomala fejn fuq l-istess fond ikun hemm konsiderazzjonijiet kontrastanti dwar l-istess punt. Dan mingħajr ma jingħad ukoll illi tinħoloq sitwazzjoni fejn partijiet f'kawżi simili għal dik odjerna jibdew jintavolaw kawżi separati bit-tama illi jieħdu kumpens differenti mill-komproprjetarji tagħhom, bi preġudizzju serju għall-effiċjenza tal-ġustizzja. Se mai, jekk l-Avukat tal-Istat ma qabilx mal-likwidazzjoni ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta, huwa kellu jintavola appell quddiem il-forum appożitu, illi ċertament mhuwiex din il-Qorti;

22. Din il-Qorti sejra tgħaddi issa sabiex tindirizza l-mertu tal-każ odjern:

A. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

23. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha, is-soċjeta' intimata eċċepiet illi hija ma tistax tinsab responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem;

24. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi s-soċjeta' intimata m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti tindirizza b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-istess soċjeta' intimata. Għaldaqstant, is-soċjeta' intimata kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in

sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

25. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[4]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[4] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

26. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[5]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[5] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> *li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

27. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi s-soċjeta' intimata m'għandhiex tbati spejjeż u/jew kumpens riżultanti minn din il-kawża fl-eventwalita' illi jinsab ksur ta' drittijiet fundamentali illi jista' jirrispondi għalih biss l-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[6]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

28. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, is-soċjeta' intimata mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent.

---

[6] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

B. Prova ta' Titolu

29. L-Avukat tal-Istat jibbaża l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet tiegħu fuq allegazzjoni illi r-rikorrent m'għandu l-ebda dritt reali jew personali fuq il-fondi *de quo*;

30. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[7]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[8], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[9], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

[7] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[8] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[9] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

32. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[10] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti

[10] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

33. Applikati dawn il-prinċipji legali għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi, fit-testment tagħha tat-tlieta u għoxrin (23) t'April 2014[11], Felicity sive Joy Calleja qalet:

I bequeath by title of legacy, unto my son Jean-Paul Calleja the use and usufruct, to be enjoyed throughout his natural life, of:

(a) the flat internally numbered one (1) ta' number two hunderd and thirty-two (232), Tower Road, Sliema;

(b) one third (1/3) undivided share of all my stocks, shares, bonds and titles representing money,

Exempting him from the necessity of drawing up an inventory and giving the necessary guarantees contemplated at law.

34. Peress illi, skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Felicity Calleja jidher illi hija kienet il-proprjetarja ta' kwart indiviż (1/4) tal-fondi mertu tal-kawża odjerna, ir-rikorrent jikkontendi illi huwa l-użufruttwarju ta' terz (1/3) mill-kwart indiviż (1/4) tal-kera perċepita fuq il-fondi mertu tal-kawża odjerna stante illi tali kirja hija *"[title] representing money"*. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi *"titles representing money"* ma tirreferix għal kwalsiasi drittijiet li r-rikorrent jista' jivvanta fuq il-fondi mertu tal-kawża odjerna, iżda għal flejjes li d-*decujus* kellha miżmuma u/jew investiti;

35. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti rat illi dak illi huwa pertinenti f'kawżi ta' din ix-xorta mhuwiex illi wieħed iġib prova illi huwa

[11] **Dok A** a fol 13 tal-proċess

proprjetarju, iżda prova illi huwa rikonoxxut bħala sid-il-kera. Fil-każ odjern, fil-proċeduri bir-Rikors Nru 558/21 RGM, ġie esebit l-affidavit ta' **Nicholas Parnis England**[12], id-Direttur tas-soċjeta' intimata WJ Parnis England, illi fih ingħad:

> *Aħna konna irċevejna ittra mingħand in-nutar Keith Zammit nhar id-29 ta' Novembru 2017 (**Vide Dok NPE1**) fejn ġejna mogħtija struzzjonijiet inħallsu l-parti ta' kera dovut lil Felicity Joy Calleja lil Stephanie Sullivan in kwantu 1/3 u lil Jean Paul Calleja in kwantu 2/3.*
>
> *Ngħid li f'e-mail datata 28 December 2017, Edward Sullivan kien ikkjarifika li ½ il-kera irid jinqasam in kwantu 2/3 lil Stephanie Sullivan u 1/3 lil Jean Paul Calleja (**vide e-mail 28/12/2017 Dok NPE2**).*
>
> *[...]*
>
> *F'Awissu tas-sena 2020 aħna ħallasna is-segwenti somom bħala kera għal warehouses 25 u 26, Church Wharf, Marsa: [...], lil Jean Paul Calleja l-ammont ta' €95.55, [...].*

Jerġa' jikkonferma wkoll qabel jagħlaq l-affidavit tiegħu, *"Ninnota li aħna inħallsu lil Jean Paul Calleja li mhux rikorrenti f'din il-kawża."*[13]

36. In oltre, ironikament, kien l-Avukat tal-Istat stess illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu fil-proċeduri bir-Rikors Nru 558/2021 RGM, issottometta illi, *"L-esponent jinsisti pero' li Jean-Paul Calleja, li mhux rikorrent f'din l-azzjoni kostituzzjonali, għandu titolu għal 1/12."*[14];

[12] A fol 72 tal-proċess allegat
[13] A fol 73 tal-proċess allegat
[14] Para 10 a fol 122 tal-proċess allegat

37. Din il-Qorti hija sodisfatta illi nġabet prova sodisfaċenti illi r-rikorrent Jean Paul Calleja huwa rikonoxxut bħala wieħed minn sidien-il-kera, kemm mis-sidien-il-kera l-oħra illi kienu r-rikorrenti fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021, kif ukoll mis-soċjeta' intimata W.J. Parnis England Limited. Tant hu hekk, illi s-soċjeta' intimata, waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024 iddikjarat illi kienet iffirmat ftehim tal-kera ġdid mar-rikorrent dwar il-fondi mertu tal-kawża odjerna[15]. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrent laħaq il-grad ta' prova mitluba f'kawżi ta' din ix-xorta f'dak illi jirrigwarda d-dritt tiegħu illi jitlob kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

38. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tiċħad** l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

C. Leżjoni tad-Dritt Fundamentali protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

39. Din il-Qorti kif diversament presjeduta, fis-sentenza mogħtija fir-Rikors Nru 558/2021 RGM, irriteniet:

> *33. Il-massimu tal-kera pagabbli fuq l-Imħażen skond il-liġi fis-sena 2020 kien ta' €1,146.55 mentri skond il-Perit Tekniku Michael Lanfranco il-valur lokatizzju tagħhom fis-suq ħieles kien ta' €20,598.00. Bir-riżultat illi s-sidien qed jirċevu anqas minn sitta fil-mija (6%) tal-kera potenzjali.*
>
> *34. Ir-Rikorrenti ma humiex jimpunjaw l-artikoli tal-liġijiet applikabbli bħala li ma humiex fl-interess pubbliku jew li l-effetti li qed jilmentaw minnhom ma humiex ir-riżultat ta' operazzjonijiet f'qafas legali. L-ilment tagħhom huma fis-*

[15] Vide verbal a fol 81 tal-proċess

sens illi l-operazzjonijiet ta' dawn il-liġijiet fil-konfront tagħhom ħolqu sproporzjon tant qawwi fil-ħlas tal-kera perċepibbli skond il-liġi meta mqabbel mal-kera potenzjali fis-suq, illi l-konsegwenza ta' dan hi li l-liġijiet impunjati ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. F'dan ir-rigward ir-Rikorrenti għandhom raġun.

35. Il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodici Ċivili ma humiex ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-Rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex biżżejjed sabiex jilħqu l-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interess pubbliku ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta' 10% u sussegwentement b'5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha qed jinħadmu dawn il-persentaggi, m'huwiex bizzejjed sabiex toħloq il-bilanc meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-Perit Tekniku.

36. Huwa mill-aktar evidenti illi peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment li qed isir bis-saħħa tal-liġijiet impunjati huwa nsinifikanti u mhux qed iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

37. Għalkemm huwa minnu li Artikolu 1531I tal-Kodici Ċivili jagħti l-possibilità lir-Rikorrenti jirriprendi l-immobbli de quo fis-sena 2028, it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti ż-żmien li diġa għadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta għal piz eċċessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-Rikorrenti

> *m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indhil ulterjuri mill-Istat.*
>
> *38. Il-Qorti għalhekk issib illi l-lokazzjoni tal-Imħażen lis-Soċjeta' Konvenuta forzata fuq ir-Rikorrenti bis-saħħa tal-Kap 69 u tal-artikoli tal-liġi applikabbli introdotti għal Kap 16 bis-saħħa tal-Att X tal-2009 jilledu d-dritt fundamentali tar-Rikorrenti sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

40. Fil-fehma tal-Qorti, dak illi ġie dikjarat vis-a-vis s-sidien-il-kera l-oħra tal-imħażen mertu tal-kawża odjerna, għandu japplika wkoll u jiġi dikjarat vis-a-vis ir-rikorrent, *qua* sid-il-kera. Għaldaqstant, a skans ta' repetizzjoni inutili, din il-Qorti sejra tadotta dak rilevat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta f'dan ir-rigward, kif hawn fuq riprodott, tagħmlu tagħha, u tapplikah *in toto* għall-każ odjern;

41. L-unika punt illi huwa differenti fil-każ odjern huwa illi llum il-ġurnata, ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrent u s-soċjeta' intimata hija regolata minn ftehim ġdid iffirmat miż-żewġ partijiet f'Lulju 2023[16]. Għaldaqstant, filwaqt illi meta ngħatat is-sentenza fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM il-leżjoni kienet għadha għaddejja, dan mhux il-każ fil-każ odjern;

42. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tiddikjara illi **ġie leż ukoll id-dritt fundamentali tar-rikorrent kif protett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Lulju 2023**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

[16] Vide verbal tas-sitta (6) ta' Frar 2024, a fol 81 tal-proċess

43. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, bħalma ngħataw sidien-il-kera l-oħra fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda wkoll f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

44. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi din il-Qorti kif diversement presjeduta, fil-każ bir-Rikors Nru 558/2021, naqqset is-somma likwidata fl-ammont ta' €16,897.84 bħala l-kumpens illi kellu jkun dovut lir-rikorrent; **<u>madanakollu</u>**, din il-Qorti tirrikonoxxi wkoll il-fatt illi din il-Qorti kif diversement presjeduta, fil-kawża bir-Rikors nru 558/2021 ma kellhiex quddiemha l-provi u l-mansjoni illi tittratta d-drittijiet o meno ta' John Paul Calleja. Għaldaqstant, fuq il-provi prodotti quddiemha, din il-Qorti kif diversement presjeduta qabdet u naqqset sehem wieħed minn tnax (1/12) mill-ammont globali illi kien dovut f'kumpens għaliex dehrilha illi r-rikorrent Calleja kellu jitqies bħala wieħed mill-proprjetarji. Iċ-ċirkostanzi fil-każ odjern huma differenti, stante illi, fil-każ odjern, din il-Qorti ngħatat il-mansjoni illi tindaga jekk ġewx leżi d-drittijiet fundamentali ta' John Paul Calleja u tillikwida l-kumpens dovut lilu, b'dana illi tressqu provi quddiemha illi kienu aktar speċifiċi għall-każ ta' John Paul Calleja, u setgħu jagħtu lil din il-Qorti stampa aktar ċara tat-titolu tiegħu u r-rwol illi jilgħab l-istess rikorrent fl-istampa sħiħa. Konsegwentement, din il-Qorti tirrileva illi hija mhix marbuta mill-ammont likwidat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-somma ta' €16,897.84, stante illi din il-Qorti kellha quddiemha aktar għodda illi bihom setgħet tidentifika sewwa sew dak illi jistħoqqlu r-rikorrent, f'kawża illi l-mertu tagħha kien effettivament jolqot partijiet u relazzjonijiet lokatizji paralelli iżda diversi minn dawk milquta mill-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM;

45. Fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi r-rikorrent ma ġiex nominat minn Felicity Calleja bħala eredi universali tagħha, iżda akkwista d-dritt fuq is-sehem illi huwa jipperċepixxi mill-kera fuq l-imħażen mertu tal-kawża odjerna b'titolu ta' legat. Għaldaqstant, mhuwiex korrett ir-rikorrent meta jippretendi kumpens sa mill-1987. Dan stante illi, f'każ ta' legat, il-legatarji,

b'kuntrast mal-eredi, għandhom id-dritt għal kumpens minn meta tiġi nieqsa l-antekawża tagħhom. Dan skont ma ngħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[17]. Fl-istess sentenza ngħad ukoll,

> *Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et,*** *PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.*

Konsegwentement lanqas għandu raġun l-Avukat tal-Istat meta jissottometti illi din il-Qorti jkollha diffikolta' tiddetermina minn liema data għandha tagħti kumpens mingħajr prova ta' meta r-rikorrent ġie immess fil-pussess tal-legati mħollija lilu, stante illi r-rikorrent għandu dritt għal kumpens fuq il-legat lilu mħolli mid-data tal-mewt ta' Felicity Calleja, u cioe mit-22 ta' Lulju 2015. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tikkalkola kumpens minn din id-data;

46. In oltre, imbagħad, din il-Qorti rat illi minkejja illi r-rikorrent daħal fi ftehim lokatizju ġdid mas-soċjeta' intimata f'Lulju 2023, il-Perit Michael Lanfranco, maħtur bħala Perit Tekniku fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 kien għamel valutazzjoni tal-fondi mertu tal-kawża odjerna sas-sena 2021. Ir-rikorrent ma talabx illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jagħti valutazzjoni għas-snin 2022 u 2023, bil-konsegwenza illi huwa impossibbli għal din il-Qorti illi tillikwida kumpens għal dawn is-sentejn gialadarba m'għandhiex stima illi fuqha tista' takkorda l-istess kumpens. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens sas-sena 2021;

[17] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

47. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

48. Skont il-**<u>Perit Michael Lanfranco</u>**[18], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2015 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2015	2016	€18,970
2017	2020	€20,598
2021		€22,000
	Ammont Globali	**€ 142,332**

49. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jirriżulta mill-affidavit ta' **Nicholas Parnis England** esebit fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM[19] illi l-kera li tħallset fuq iż-żewġ fondi fl-2019 kienet fis-somma ta' €1,091.94, u fl-2020 u 2021 kienet fis-somma ta' €1,146.55. Jidher illi dawn il-valuri kienu qed jiżdiedu skont il-liġi bir-rata ta' 5% fis-sena skont l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda din il-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tikkalkola kemm effettivament kienet il-kera qabel l-2019 stante illi ma nġabet l-ebda prova f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra taqta' linja dritta u tikkunsidra l-kera perċepita għas-snin 2015 sa 2018 daqs dik tal-2019, b'dana għalhekk illi ser tqis li l-kera perċepita fuq iż-żewġ imħażen bejn l-2015 u l-2021 kienet fis-somma globali ta' **<u>€7,753</u>**;

[18] Vide rapport tal-Perit Michael Lanfranco anness bħala **Dok D** mar-rikors promotur a fol 53 *et seq* tal-proċess, u a fol 91 *et seq* tal-proċess allegat
[19] A fol 72 tal-proċess allegat

50. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

51. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għand jiġu kompensat r-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[20]:

---

[20] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[21] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[22], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li*

[21] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[22] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[23];

52. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2015 sal-2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 7,753</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Michael Lanfranco, fuq l-imħażen kellha tiġi perċepita kera fl-ammont globali ta' **<u>€142,332</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 142,332 – **30% għall-interess ġenerali** = € 99,632.40
€ 99,632.40 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 79,705.92
€ 79,705.92 - **€ 7,753 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 71,952.92
<u>Sehem ir-Rikorrent</u>: 1/12 x €71,952.92 = €5,996.07
arrotondati għal **<u>€6,000</u>**

53. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, din il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf u ħames mitt Ewro**

[23] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

(€1,500). Dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni l-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, b'mod partikolari dak mogħti fil-kawża bir-Rikors Nru 558/2021 RGM.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

54. Huwa minnu illi din il-Qorti sabet favur ir-rikorrent, u cioe illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu per konsegwenza tal-liġijiet viġenti; madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi għal raġunijiet illi jafhom biss ir-rikorrent, huwa għażel illi jintavola kawża separatament mill-proprjetarji l-oħra, b'dana illi ġew inkorsi spejjeż doppji. Ma tkunx ġusta din il-Qorti mal-Avukat tal-Istat jekk tordna illi jħallas l-ispejjeż ġudizzjarji ta' din il-kawża meta din il-kawża setgħet faċilment ġiet evitata li kieku r-rikorrent kien parti mill-kawża intavolata quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta;

55. Ciononostante, din il-Qorti tirrikonoxxi illi r-rikorrent seta' kellu raġunijiet validi illi għalihom ma kienx parti mill-kawża intavolata quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, u kellu kull dritt illi anke hu jfittex dak illi huwa bi dritt tiegħu bil-kawża odjerna;

56. Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, sabiex tkun ġusta u ekwa mal-partijiet, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bin-nofs bejn ir-rikorrent u l-Avukat tal-Istat.

Decide

57. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel talba**</u> u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-

Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil **W.J. Parnis England Limited** kif ġie deċiż fis-sentenza tar-Rikors Nru 558/2021 RGM fl-ismijiet *Andrew Cassar et vs Avukat tal-Istat et*, deċiża fil-31 ta' Jannar 2023, għall-fond 25 u 26, Church Wharf, Marsa, **limitatament sa Lulju 2023**, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent sa Lulju 2023, u dan minħabba l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tas-soċjeta' inkwilina W. J. Parnis England, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma kinitx tirrifletti l-prezzijiet fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

iii. **Tilqa' *in parte* t-tielet talba**, u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)**;

iv. **Tilqa' r-raba' talba** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

i. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tas-soċjeta' intimata W. J. Parnis England Limited in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu nofshom (1/2) mir-rikorrent u n-nofs (1/2) l-ieħor mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur