PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 518/2023 MS

Carmen Pace

Vs.

Avukat tal-Istat
Evangelista sive Vivienne Mizzi, u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2024, Emanuela sive Lilian Cauchi qed tassumi l-atti f'isem l-intimata Evangelista sive Vivienne Mizzi, stante li hi l-kustodju tagħha

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 6K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-16 t'Ottubru 2023 li bih wara li ppremettiet:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' terz indiviz tal-fond ***236 gia 40, Triq Santa Duminka, Haz-Zabbar***, liema fond gie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-mejta ommha Maria Rosa sive Rose Vella nee' Vella li mietet fit-18 ta' Novembru 2002 u liema dikjarazzjoni *causa mortis* giet debitament ippubblikata min-Nutar Dottor Philip Said b'kuntratt tat-12 ta' Gunju 2003, **DOK A** hawn anness u mmarkat.

Illi l-fond ilu mikri lill-intimata ghal dawn l-ahhar circa 65 sena u qabilha lill-ġenituri taghha wkoll, bil-kera mizera ta' **Lm20** fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem fis-27 ta' Frar u fis-27 ta' Awwissu, li fis-sena 2000 saret **Lm30** fis-sena u li ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 gholiet ghal **€185** fis-sena u llum baqghet toghla darba kull tlett snin mill-1 ta' Jannar 2013 b'dan li llum **il-kera hija ta' €225 fis-sena.**

Illi l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat skond **DOK B** hawn anness u mmarkat.

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

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gietx spossessata mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghha wara li skada t-terminu tal-kirja originali u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

Illi r-rikorrenti giet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagha minghajr ma setghet tuza l-proprjeta' u lanqas tiehu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilha ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€225** fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *stante* li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.

Illi r-rikorrenti qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq minhabba it-tibdil fil-Ligi.

Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax hija ma setghetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taz-zminijiet, minhabba li dak li effettivament hija setghet tircievi kien dak kif limitat bil-Kap 69.

Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi ġialadarba r-rikorrenti soffriet minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien *qua*

rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom *stante* li l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti tul iz-zmien soffriet danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sakemm dahlet *in vigore* l-ligi tal-Att XXIV tal-2021, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali taghha, ir-rikorrenti ghadndha tircievi kumpens xieraq

l-istess rikorrenti għaddiet biex titlob lil din il-Qorti,prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi li fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond *236 gia 40, Triq Santa Duminka, Haz-Zabbar*, a favur l-intimata Evangelista *sive* Vivienne Mizzi (K.I. 443757M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiat tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji *oltre* imghaxijiet legali sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *oltre* imghaxijiet legali ai termini tal-ligi;

6. Tikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament;

   Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fid-9 ta' Novembru 2023[1], li biha ġie eċċepit:

   1. It-talbiet rikorrenti huma infondanti in kwantu jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.

   2. Bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax ipperdura wara li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom jew għall-antekawża tagħhom, inkluż bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

   3. Bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April 1987 skond ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol.21.

4. Bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, jekk *dato ma non concesso* kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1, ir-rikorrenti tista' tivvanta biss pretensjoni għal terz (1/3) ta' kwalunkwe kumpens konsegwenzjali li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tillikwida.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimata Mizzi fil-21 ta' Novembru 2023[2], li permezz tagħha ġie eċċepit:

   1. Illi r-rikorrenti trid iġġib l-prova rigward it-titolu fuq il-propjeta` mertu tal-kawża bl-indirizz numru mitejn u sitta u tletin (236) gia erbgħin (40), Triq Santa Duminka, Ħaż-Żabbar, u cioe` li r-rikorrenti hija propjetarja ta' terz (1/3) indiviż tal-istess fond imsemmi permezz ta' wirt tal-mejta ommha Maria Rosa *sive* Rose Vella *nee'* Vella u fin-nuqqas ta' dik il-prova, it-talbiet tagħhom għandhom jitqiesu mhux ippruvati;

   2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-pretensjoni tar-rikorrenti li r-relazzjoni lokatizja mal-eċċipjenti ġiet imposta fuqha hija infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi meta sar il-ftehim lokatizzju bejn l-anti-kawża tar-rikorrenti u l-anti-kawża tal-konvenuta *ossia* missierha Francesco Saverio (Francis) Mizzi l-miet nhar dsatax (19) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999)(ara ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **DOK. LC1**) u ommha Rosina Mizzi *nee'* Darmanin li mietet nhar it-tlieta (3) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta (2003) (ara ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **DOK. LC2)**, u li bdew jikru l-fond in kwistjoni lura madwar ħamsa u sittin (65) sena id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu diġa fis-seħħ;

   3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, f'kull każ, ir-rikorrenti kellhom, sa mis-sena elfejn u tmintax (2018), rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħhom sabiex jitolbu l-awment tal-kera bis-saħħa tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

[2] A fol.23.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qiegħedha tokkupa l-propjeta` mertu tal-kawża saret fl-interess pubbliku, u kwindi *datum sed non concessum* li l-interferenza fil-jeddijiet tar-rikorrenti qed toħloq xi piż sproporsjonat fuqha, kwalsiasi rimedju li talvolta jistgħa jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi *de quo agitur* tipprotegi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti flimkien mal-familja tagħha dejjem okkupaw il-propjeta` meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa tal-liġi, u kwindi hija ma tistgħax titqies responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħet iġġarrab ir-rikorrenti, billi *qui iure utitur neminem laedit*;

6. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-intimata hija waħda mill-inkwilini tal-fond *de quo* li tgawdi minn kirja skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif taf ben tajjeb ir-rikorrenti flimkien mal-konvenuta Evangelista *sive* Vivienne Mizzi jgħixu fl-istess fond oħtha *ossia* Liliana (Emanuela) Cauchi detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0253266(M), żewġha Lawrence Cauchi detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 394662(M), u żewġ uliedhom. Il-konvenuta inkwilina Evangelista *sive* Vivienne Mizzi hija persuna b'diżabilita` reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u infatti l-imsemmija Liliana (Emanuela) Cauchi inizjat il-proċeduri opportuni sabiex tissoġġetta lill-intimata għal kustodja tagħha stante li l-istess konvenuta hija inkapaċi li tieħu ħsieb ħwejjiġha u dan kif ser jiġi muri waqt is-smiegħ tal-provi;

   Illi kif jistipola Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fi tifsira ta' "kerrej" fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni u nikkowta: *"(i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021"* u *cioe`* Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-imsemmija Liliana (Emanuela) Cauchi u żewġha Lawrence Cauchi jaqlu fi definizzjoni ta' inkwilini;

   Illi għalhekk, u in vista ta' dan il-fatt saljenti l-imsemmija Liliana (Emanuela) Cauchi u żewġha Lawrence Cauchi għandhom jiġu kkunsidrati wkoll bħala inkwilini *in solidum* mal-eċċipjenti tal-fond *de quo* ai termini ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għandhom jiġu kjamati fil-kawża stante

li l-preżenza tagħhom f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju;

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti li hija xebba u l-inkwlini l-oħra jgħixu b'mezzi limitati, liema mezzi jiġġustifikaw il-kontwinazzjoni tal-kirja, sa minn twelidha l-eċċipjenti u ħutha inkluż Liliana (Emanuela) Cauchi, dejjem għexu fil-propjeta` in kwistjoni billi l-liġi kienet tagħtihom dak il-jedd, u għalhekk kellhom u għandhom aspettattivi leġittimi fit-tkomplija tal-okkupazzjoni tagħhom u tal-inkwilini l-oħra msemmija dwar l-istess propjeta`;

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti tirrileva li huma dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skond il-liġi, dejjem ħalsu l-kera fil-ħin (ara kopja tal-kotba tal-kera li għandha fil-pussess tagħha l-eċċipjenti hawn annessi u mmarkati kolletivament **DOK. K**), dejjem ħadu ħsieb l-istess fond u kif ukoll dejjem mexxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji *ai termini* tal-liġi u dan kif ser jiġi muri waqt is-smiegħ tal-provi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Semgħet ix-xiehda prodotta quddiemha, u rat id-dokumenti miġbura u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata deċiżjoni;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed tilmenta minn ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika ta' terz indiviż mill-fond bin-numru mitejn sitta u tletin (236), qabel erbgħin (40), fi Triq Santa Duminka f'Żabbar (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), b'konsegwenza ta' kirja favur l-intimata Mizzi u l-ġenituri tagħha, liema kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem imsejħa biss "l-Ordinanza").

8. Il-fatti rilevanti huma dawn.

9. Ir-rikorrenti xehdet li hija kisbet sehmha mill-Fond b'wirt mingħand ommha Maria Rosa sive Rose Vella, li mietet fit-18 ta' Novembru 2002. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* konsegwenzjali għal mewt t'omm ir-rikorrenti saret fit-12 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Philip Said[3]. Minn dan l-att, jirriżulta li s-sidien taż-żewġ terzi l-oħra tal-Fond huma George Vella u Maryanne Bonello, ħut ir-rikorrenti. Jirriżulta wkoll illi Maria Rosa Vella mietet intestata, u għalhekk ir-rikorrenti u ħutha huma l-werrieta leġittimi tagħha.

10. Jirriżulta illi l-Fond, li mhux dekontrollat[4], kien ilu mikri lill-ġenituri tal-intimata Mizzi snin qabel[5]. Missier l-intimata, Francesco Saverio Mizzi, miet fid-19 ta' Settembru 1999[6], filwaqt li ommha Rosina Mizzi mietet fit-3 ta' Frar 2003[7]. Bejn ir-rikorrenti u l-intimata Mizzi hemm kwistjoni dwar jekk l-intimata hijiex l-uniku inkwilina tal-Fond jew le. Oħt l-intimata Mizzi, li ddaħħlet f'din il-kawża fil-kwalità tagħha ta' kustodju tal-intimata, tippretendi li hi u żewġha wkoll huma inkwilini tal-Fond. Kien għalhekk li l-intimata Mizzi talbet li tissejjaħ fil-kawża oħtha, liema talba però ġiet miċħuda minn din il-Qorti b'dikriet tat-12 t'April 2024[8]. Il-kwistjoni dwar jekk Emanuela sive Liliana Cauchi hijiex inkwilina tal-Fond jew le mhux waħda li tista' tiġi deċiża f'din il-kawża, u għalhekk tħalliet impreġudikata minn din il-Qorti, billi lanqas ma hija kwistjoni li s-soluzzjoni tagħha hija neċessarja għall-prosegwiment ta' din il-kawża, għall-istess raġunijiet mogħtija fid-dikriet tat-12 t'April 2024.

11. Ir-rikorrenti tgħid li l-kera pagabbli kienet Lm20 fis-sena[9]. Fis-sena 2000 il-kera żdiedet għal Lm30 fis-sena[10], u b'effett tal-Att X tal-2009, żdiedet għal €185 fis-sena. Fiż-żmien li tressqet din il-kawża, il-kera kienet tammonta għal €225 fis-sena[11]. Ir-rikorrenti, flimkien ma' ħutha, ipproċediet bir-rikors bin-numru 415/2023 JG quddiem

[3] Ara fol.8.
[4] Ara fol.12.
[5] Ara kopja tal-irċevuti eżebiti minn fol.30-54, kif ukoll il-kopji mill-estratti tar-Reġistru Elettorali eżebiti minn fol.61-97. Ara wkoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Liliana (Emanuela) Cauchi, a fol.183.
[6] Ara fol.28.
[7] Ara fol.29.
[8] A fol.175.
[9] Ara x-xbiehat tal-irċevuti eżebiti minn fol.13-14.
[10] Ara fol.15.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti, a fol.5.

il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tikseb awment fil-kera pagabbli. Din il-proċedura ġiet deċiża fit-22 ta' Mejju 2024, u l-kera ġiet awmentata fis-somma ta' €7,000 fis-sena.

Ikkunsidrat:

12. Illi mill-provi prodotti jirriżulta b'mod adekwat illi r-rikorrenti tassew li hija sid ta' terz indiviż tal-Fond, u li qabel ma wirtet dan is-sehem tagħha, il-Fond kien jappartjeni lill-ommha. Il-Qorti qed iżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kawża m'hijiex waħda petitorja, u għalhekk ir-rikorrenti mhux obbligata li ġġib prova daqstant rigoruża tat-titolu tagħha. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

13. Bl-istess mod, il-Qorti hija sodisfatta wkoll li mill-provi rriżulta li l-Fond kien soġġett għal kirja li kienet u għadha protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

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

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the

> relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[12]

15. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[13]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong*

[12] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[13] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available»[14].

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

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

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

---

[14] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

19. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Mizzi u lill-ġenituri tagħha l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tiegħu, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex tirċievi kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

20. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tagħha ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mill-imsemmija rikorrenti kieku qiegħdet il-Fond in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-Fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

21. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Din il-vjolazzjoni bdiet isseħħ mit-30 t'April 1987 u kompliet isseħħ sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

22. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

23. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika***

Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

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

24. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[15]	€790
1988-1991	€4,740
1992-1996	€9,735
1997-2001	€17,405
2002-2006	€22,190
2007-2011	€40,000
2012-2016	€36,145
2017-2020	€42,028
2021[16]	€5,000
TOTAL:	€178,033

25. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jġib €99,698. Peress li r-rikorrenti hija werrieta t'ommha

[15] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[16] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

in kwantu għal terz u hija proprjetarja tal-Fond ukoll in kwantu għal terz indiviż, sehmha minn din is-somma tiġi €33,232.

26. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-familja Mizzi. It-total ta' din il-kera imħallsa tammonta għal madwar €3,500. Terz minn dan l-ammont għandu jitnaqqas mill-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €32,064. Mal-kumpens pekunjarju għandu wkoll jiżdied kumpens morali dovut lir-rikorrenti għaż-żmien wara l-mewt t'ommha, li l-Qorti qed tiffissa fl-ammont ta' €3,000, fid-dawl taż-żmien li matulu nstab li damet il-vjolazzjoni u in vista tal-fatt li ma saritx prova li din il-vjolazzjoni ħolqot lir-rikorrenti xi preġudizzju jew ansjetà partikolari.

27. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet ċitati tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimata Mizzi, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u t'ommha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan limitatament sat-28 ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

(iii) tilqa' r-raba' talba billi tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

(iv) tilqa' t-tielet u l-ħames talbiet billi tillikwida l-kumpens u d-danni dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf u erbgħa u sittin Ewro (€35,064);

(v) tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' ħamsa u tletin elf u erbgħa u sittin Ewro (€35,064), bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur