QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 7 ta' Jannar 2025

Kawza Numru: 2
Rikors Numru:- 337/2022JVC

Keith Vella (K.I. 186177M)
Elaine Vella (K.I. 533771M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 565, *Sosi,* St. Joseph High Road, Santa Venera, li huma akkwistaw b'kuntratt tal-24 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala *Dokument A.*

2. Illi dan il-fond huwa fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-*Dokument B* hawn anness.

3. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Nru. 89/2015 MV fl-ismijiet Keith Vella et vs Mary Rose Borg, deciza fit-30 ta' April 2019, l-inkwilina Mary Rose Borg giet zgumbrata
mill-fond imsemmi fil-31 ta' Mejju 2019 skond *Dokument C* hawn anness.

4. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti minhabba l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom u sofrew danni pekunjarji u non-pekunjarji bl-okkupazzjoni tal-istess Mary Rose Borg fil-fond taghhom illi kienet thallas kera minima ta' €209.00 ai termini tal-Att X tal-2009.

5. Illi gialdarba ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, tant li s-sid kellu jirrikorri ghall-izgumbrament tal-istess inkwilin Mary Rose Borg, skond Dokument C, is-sidien ghandhom dritt jitolbu r-rizarciment tal-kumpens bejn il-25 ta' Ottubru 2006 sal-31 ta' Mejju 2019.

6. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom *'landlord / tenant relationship'* u fil-verita' l-agir huwa

esproprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.***

7. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza is-sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden.* Illi l-kaz odjern huwa iktar gravuz stante illi l-familja Perici kellhom diversi proprjetajiet madwar Malta.

8. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006,*** il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data,*** l-istess Qorti

sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

9. Illi fil-kawza surreferita ***"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" l***-Qorti qalet *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be '**a reasonable relation of proportionality**' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance**" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights."*

10. Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality* u dan minkejja li sat-terminazzjoni tal-kirja, Mary Rose Borg kienet qed thallas €209.00c kera fis-sena, kif awmentat bl-Att X tal-2009, u dan minkejja li l-valur lokatizju fis-suq huwa ferm aktar.

11. Illi ghalhekk ir-rikorrenti sofrew danni tal-okkupazzjoni tul iz-zmien minn Mary Rose Borg minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li din il-kirja li kienet giet moghtija lill-genituri taghha u r-rikorrenti minkejja

d-diversi litigazzjonijiet mal-istess familja Borg ghall-izgumbrament tal-istess fond, setghu jiehdu pussess tal-istess fond biss wara li giet zgumbrata mill-istess fond Mary Rose Borg.

12. Illi minkejja dan, huma tilfu tul iz-zmien krejjiet konsiderevoli tal-fond in kwistjoni minhabba l-operazzjoni tal-Kap. 69
tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009, stante illi ma kienux qed jirċievu kumpens xieraq ghall-proprjeta li huma kellhom skond il-valur lokatizju tal-fond tul iz-zmien.

13. Illi r-rilokazzjoni tal-fond fuq msemmi lill-famlija Borg li kienet regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 illediet id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti stante li huma kienu f'impossibilita' biex jirċievu kumpens xieraq ghal hwejjighom skond il-valur tal-proprjeta' li huma kellhom tul iz-zmien, liema danni kienu konsiderevoli, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u liema danni ghandhom jiġu kwantifikati mill-istess Qorti u li taghhom ir-rikorrenti qed jitolbu ir-rizarciment.

14. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewrope u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u minhabba l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghid l-intimat ghalhiex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond** 565, *Sosi,* St. Joseph High Road, Santa Venera**, minn Mary Rose Borg (K.I. 901746M, kienet tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-kera irrizorja li huma kienu jhallsu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €209.00c fis-sena.**

II. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat**
bl-Att X tal-2009, li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

III. **Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.**

IV. **Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ai termini tal-Ligi.**

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 565, Sosi, St Joseph, High Road, Santa Venera;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudiżżju għas-suespost u fil-mertu, huwa inkonċepibbli li r-rikorrenti jallegaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom meta kien l-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li tagħhom ir-rimedju sabiex huma jottjenu l-iżgumbrament tal-inkwilina Mary Rose Borg bħal kif fil-fatt ġara f'dan il-każ;

4. Illi mis-sentenza ***"Keith Vella et vs Mary Rose Borg"*** ċitata mir-rikorrenti[1] jirriżulta illi l-fond kien ilu abbandunat mis-sena 2002 u għaldaqstant ir-rikorrenti kellhom rimedju sabiex jottjeni l-pussess tal-fond minn dakinhar illi xtraw l-fond u ċioè l-24 t'Ottubru 2006 u għaldaqstant l-esponent żgur m'għandux jkun responsabbli għal-fatt illi r-rikorrenti għażlu li jiftħu l-proċeduri quddiem il-Bord li Jiregola l-Kera fil-5 t'Ottubru 2015;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in

[1] Paragrafu 3 tar-Rikors Promotur

kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

6. Illi magħdud ma dan l-esponent jikkontendi illi ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dan il-każ;

7. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż.'

Rat l-affidavit, kuntratt, certifikat ta' non-dekontroll, sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, cedola, kuntratt ta' kera, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2023 Dr. Edward Debono ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju 565, Sosi, St Joseph High Road, Santa Venera mill-24 ta' Ottubru 2006 u kull 5 snin sal-31 ta' Mejju 2019, rat li l-kontro-partijiet m'opponewx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar it-13 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar l-1 ta' Gunju, 2023 a fol. 43 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' April, 2023 Dr Anthony Borg ghall-Avukat tal-Istat talab l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza bir-rikors

numru 89/15 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg liema proceduri waslu ghall-izgumbrament tal-inkwilina minn dan il-fond u rat li fil-verbal tas-17 ta' Jannar, 2024 b'referenza ghall-verbal tas-27 ta' April, 2023 il-Qorti laqghet it-talba ghal allegazzjoni tal-atti tar-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha;

Rat li bid-digriet tat-28 ta' Novembru 2024 minhabba pressjoni ta' xoghol il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti Keith u Elaine konjugi Vella jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 565, Sosi, f'St Joseph High Road, Santa Venera liema fond huma akkwistaw b'kuntratt tal-24 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti xtraw u akkwistaw il-fond in kwistjoni suggett ghal kirja u nfatti dan gie mnizzel fil-kuntratt li jiddisponi s-segwenti:

'…jaccettaw, jixtru u jakwistaw l-mezzanin numru hames mija u sitta u hamsin (565) Saint Joseph High Road Santa Venera mikri lil terzi wiehed u ghoxrin lira Maltin (Lm21) fis-sena u tale quale fl-istat li kien jinsab fih fis-sbatax (17) ta' Marzu tas-sena korrenti (2006) minn pisijiet liberu u frank u bid-drittijiet, gjus, pertinenzi u attinenzi tieghu kollha.'.

2. Illi jirrizulta li dan il-fond kien ilu mikri lill-familja ta' certa Mary Rose Borg ghal ghexieren ta' snin bil-kera ta' wiehed u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 21) ekwivalenti ghas-somma ta' tmienja u erbghin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€48.92) fis-sena liema ammont kien zdied ghas-somma ta' mitejn u disgha Ewro (€209) ai termini tal-Att X tal-2009.

   Ir-rikorrenti baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni sa Mejju tas-sena 2019 wara li nghatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg fejn giet zgumbrata minhabba n-nuqqas ta' uzu minnha tal-fond (ara sentenza a fol. 12 et seq tal-process). Ghalhekk il-fond illum il-gurnata m'ghadux f'idejn l-inkwilina Mary Rose Borg pero' gie ritornat lir-rikorrenti konjugi Vella.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew b'din il-kawza fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond 565, Sosi, f'Saint Joseph High Road, Santa Venera minn l-inkwilina Mary Rose Borg kien jilledi d-drittijiet fundamentali

taghhom kif sancit bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta tal-kera rrizorja li huma kienu jhallsu bid-disposizzjonjiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €209 fis-sena. Talbu wkoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi u konsegwentement l-intimat jigi kkundannat ihallashom l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ai termini tal-Ligi.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-12 ta' Jannar, 2023 a fol. 34 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 565, Sosi, f'St Joseph High Road, Santa Venera mill-24 ta' Ottubru, 2006 u kull 5 snin sal-31 ta' Mejju, 2019.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar it-13 ta' Frar, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar l-1 ta' Gunju, 2023 (esebit a fol. 43 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, u ghamlet xi osservazzjonijiet. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet

taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mija u ghaxar 'telef Ewro (€310,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2006 sas-sena 2019 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU**
	ANNWALI €
2006	**€4,500.00**
2011	**€6,100.00**
2016	**€8,200.00**
2019	**€9,500.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari – prova tat-titolu u t-tieni eccezzjoni – prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga 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.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi prova tal-ftehim tal-kirja bil-miktub fl-atti ma tresqitx madanakollu l-ezistenza ta' xi ftehim tal-kera li kienet tmur lura qabel is-sena 1995 gie kkonfermat mill-inkwilina Mary Rose Borg infisha meta fir-risposta taghha prezentata fil-kawza bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg kienet eccepiet illi:

' Illi hija tirresjedi fil-fond Numru 565 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera, u thallas lil sid il-kera, ir-rikorrenti, il-kera dovuta skond l-Att X tal-2009.

…

> Illi l-esponenti qatt ma abbandunat il-fond de quo li fih ilha toqghod sa minn ckunita. Anki meta kien hemm xi periklu minhabba l-izvilupp adjacenti hija kienet tmur tiehu hsiebu biex tindukrah u tiehu hsieb hwejjigha.'.

Imbaghad fl-affidavit taghha a fol. 167 et seq tal-process bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg tixhed:

> 'Illi jiena minn dejjem kont nghix fil-fond f'Numru 565, Triq il-Kbira San Guzepp, f'Santa Venera. Jiena trabbejt fil-fond u dina dejjem baqghet ir-residenza tieghi u tal-familja tieghi. Illum jiena l-ahhar superstita fil-fond. F'dawn l-ahhar snin kont nghix ma ommi u zijti. Illum spiccajt wahdi wara li dort bihom sakemm mietu.'.

Illi minn harsa lejn in-numru tal-karta tal-identita' tal-imsemmija Mary Rose Borg li huwa 901746M jirrizulta li gjaladarba din kienet ilha tghix fil-fond minn ckunita zgur li l-kirja kienet ilha ezistenti minn ferm qabel is-sena 1995. Ghaldaqstant il-Qorti tinsab sodisfatta li l-kirja taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – ir-rikorrenti kellhom rimedju sabiex jottjenu l-pussess tal-fond minn dakinhar li xtrawh:

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li mis-sentenza 'Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg' citata mir-rikorrenti nfushom jirrizulta li l-fond kien ilu

abbandunat mis-sena 2002 u ghaldaqstant ir-rikorrenti kellhom rimedju sabiex jottjenu l-pussess tal-fond minn dakinhar illi xtraw il-fond u cioe' l-24 ta' Ottubru, 2006. Ghaldaqstant zgur li hu m'ghandux ikun responsabbli ghal-fatt li r-rikorrenti ghazlu li jifthu l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-5 ta' Ottubru, 2015.

Illi r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, qeghdin jitolbu kumpens u danni kif sofferti minnhom mill-25 ta' Ottubru, 2006 sal-31 ta' Mejju, 2019.

Illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fit-30 ta' April, 2019 (fol. 12), kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) bid-decizjoni tat-3 ta' Frar, 2021 (ara process allegat mal-kawza odjerna) zgumbrat lill-inkwilina Mary Rose Borg minhabba n-nuqqas ta' uzu tal-fond da parti taghha. Fl-atti tar-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg, gew prezentati provi konsistenti f'kopji ta' kontijiet tad-dawl u tal-ilma a fol. 39 sa fol. 83 li jkopru l-perijodu minn Awwissu 2009 sa Marzu 2014 minn fejn jirrizulta li f'dak il-perijodu konsum ta' dawl u ilma ma kienx hemm[2]. Gew ipprezentati wkoll provi mill-Maltapost fejn ikkonfermaw li kien hemm *redirection* tal-posta mill-indirizz tal-fond in kwistjoni 565, Triq il-Kbira San Guzepp, Santa Venera ghall-indirizz St. Paul Court, Block B, Flat 24A fi Triq il-Qroll, Bugibba, San Pawl il-Bahar. Din ir-*redirection* tal-posta kienet tiskadi fit-23 ta' Lulju, 2016 u kienet tmur lura ghas-sena 2001[3]. Huwa car illi zgur mis-sena 2001 cioe' qabel mal-fond kien

---

[2] Ara deposizzjoni ta' Reuben Bonnici a fol. 15 tal-process bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg allegat mal-kawza odjerna.

[3] Ara deposizzjoni ta' Carmen Scerri Lautier a fol. 89 et seq tal-process bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg allegat mal-kawza odjerna.

inxtara mir-rikorrenti, l-inkwilina kienet gja bdiet tabita f'post f'San Pawl il-Bahar.

Illi l-fatt li r-rikorrenti Kevin Vella kien jaf li l-inkwilina Mary Rose Borg ma kinitx qieghda toqghod fil-fond in kwistjoni gja minn ftit wara li akkwista l-fond gie kkonfermat minnu stess fl-affidavit a fol. 99 et seq tal-process bir-rikors numru 89/2015 fl-ismijiet Keith Vella et -vs- Mary Rose Borg (allegat mal-kawza odjerna) fejn qal illi:

> 'Jien nahdem ta' mastrudaxxa flimkien ma' missieri u l-workshop taghna hija vicin ta' dan il-fond u nghaddi minn quddiemu hafna drabi kuljum. Wara l-ewwel ftit zmien bdejt ninduna li l-post qed ikun dejjem maghluq u mhux qieghed jinghata l-manutenzjoni mehtiega. Fil-fatt, il-faccata kienet traskurata u mahmuga hafna. Jien kont mort inhabbtilha l-bieb hafna drabi biex inkellimha u kien irnexxieli nsibha hemm wara hafna tentattivi. Nghid li dan kien fis-sena 2007. F'dak iz-zmien kont kellimt lil Mary Rose Borg gbidtilha l-attenzjoni dwar l-istat hazin tal-fond u qaltli li hi kienet qed tghix f'Bugibba maz-zija taghha peress li f'dan il-fond ma kellux hemm lift mentri dak ta' Bugibba kellu wiehed.'.

Illi ghalhekk m'hemmx dubju li r-rikorrenti Keith Vella gja fis-sena 2007 kien jaf li l-inkwilina ma kinitx ghadha tghix fil-fond in kwistjoni. Dan ifisser li ftit wara li r-rikorrenti akkwistaw il-fond li sar bil-kuntratt tal-24 ta' Ottubru 2006, huma setghu pprocedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'kawza ghan-nuqqas ta' uzu tal-fond. Ir-rikorrenti ghazlu li jiddelungaw, ihallu numru ta' snin, u jipprocedu biss quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena 2015. Opportunement issa r-rikorrenti qed jittentaw juzaw din il-kawza

fis-sede Kostituzzjonali taghha sabiex jigbru xi forma ta' kumpens u danni ta' dak il-perijodu ta' nuqqas t'azzjoni da parti taghhom. Jinghad li dan mhuwiex il-mod kif ghandhom jsiru l-kawzi Kostituzzjonali fejn mhux biss jahlu l-hin u r-rizorsi tal-Qorti, izda wkoll jiehdu precedenza fuq kazijiet ohra li jkunu verament jehtiegu rimedju kostituzzjonali.

Dan premess, il-Qorti tinnota wkoll li minn harsa lejn il-kuntratt tal-24 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius jirrizulta li r-rikorrenti kienu hadu l-fond bi prezz vantaggjuz hafna li kien dak ta' ghaxar 'telef lira tal-munita l-antika (Lm 10,000) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin Ewro u tlieta u sebghin centezmu (€23,293.73). Dan il-vantagg evidentement kien ghaliex il-fond kien suggett ghal kirja, ghalkemm effettivament kif inghad precedentement ir-rikorrenti setghu pprocedew ghall-izgumbrament ftit wara li xtraw il-fond!

Illi in vista ta' dak suespost l-Qorti ma tqisx li ghandha ghalfejn tinoltra ruha fl-ezami jekk inkissrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u wkoll fl-eccezzjonijiet l-ohra stante li huwa car li r-rikorrenti kellhom rimedju effettiv sabiex jizgumbraw lill-inkwilina Mary Rose Borg mill-fond in kwistjoni. Il-Qorti tqis li kienet unikament ghazla libera tar-rikorrenti li fethu l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biss fis-sena 2015 meta setghu jaghmlu dan gja mis-sena 2007. Dan il-fatt jisfratta fix-xejn l-allegazzjoni tar-rikorrenti li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tichad it-talbiet attrici. Tqis ukoll li t-talba odjerna hija wahda frivola u vessatorja u li saret b'abbuz da parti tar-rikorrenti.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u dan ghar-ragunijiet suesposti;

2. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan billi rrizulta li r-rikorrenti kellhom rimedju effettiv sabiex jottjenu l-pussess tal-fond bin-numru 565, Sosi, f'Saint Joseph High Road, Santa Venera minn ftit wara li xtraw il-fond taghhom fl-24 ta' Ottubru, 2006 u ghalhekk m'ghandux jitqies li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu r-rikorrenti nfushom li ghazlu li jiddelungaw biex jifthu l-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ghaldaqstant ghar-ragunijiet indikati l-Qorti tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha rikorrenti.

3. Tiddikjara r-rikors frivolu u vessatorju.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
7 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
7 ta' Jannar, 2025