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: 3
Rikors Numru:- 469/2022JVC

Marcus Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617564M) u Romina Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617664M)

vs

1. **Mario Gauci (K.I. Nru. 254056M)**
2. **Avukat tal-Istat**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall et li jaqra kif isegwi:

‘1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 16, Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Ħamrun, u dana kif jirrizulta mill-affidavit ta' Pamela Bezzina, hawn anness u mmarkat Dok. **‘PB'.**

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju 1955, kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €13.98.

3. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilin intimat.

4. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena, l-inkwilin intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekwaza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

6. Illi, b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta'

proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

8. Illi l-inkwilin intimat qiegħed iħallas kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, 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 ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilin intimat u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilin intimat.

12. Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

13. Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

14. Għalhekk qiegħed issir dan ir-rikors.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 16, Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Ħamrun, a favur tal-inkwilin Gauci, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 3, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward

tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilin intimat;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

4. Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilin intimat mill-fond 16, Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Ħamrun, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-

pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż.'

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

1. 'Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti **jridu wkoll jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante* illi jeżistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

4. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. Illi b'kull rispett dovut, affidavit ta' terza persuna mingħajr ma ġie eżebit il-kuntratt tal-kirja li ġie msemmi f'tali affidavit u estratti minn att ta' diviżjoni mhux komplut mingħajr ma hemm indikazzjoni lil min ngħataw il-porzjonijiet relevanti skont il-

polza mhumiex provi suffiċjenti biex jippruvaw it-titolu tar-rikorrenti u l-bidu tal-kirja, aħseb u ara kemm huma l-aħjar prova. Isegwi għalhekk li jkun idoneju li r-rikorrenti jġibu prova aħjar;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**<u>Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew</u>** tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

9. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

11. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha

tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

15. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;

16. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

17. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma

hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

18. Illi fir-rigward tat-tieni talba u jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew billi l-liġi ssir inapplikabbli għall-inkwilin intimat. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli speċjalment meta l-istess liġijiet joffru rimedju ordinarju u effettiv;

19. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

20. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin

jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

21. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod wiesgħa għal xi liġijiet oħra li ma jissemawx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem *"liġijiet oħra viġenti"*,*"inter alia"*, *"il-fatti suesposti"* u *"fost infrazzjonijiet oħra"* fit-talbiet tagħhom. Dan l-għaġir jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

22. Illi fir-rigward tal-imgħax legali imsemmi fis-seba' talba, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

23. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur

bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Mario Gauci li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni sussegwenti, in kwantu jirrigwardja l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet tar-rikorrenti, l-eccipjenti ma hux il-legittimu kontradittur sabiex iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' dawn it-talbiet, min-natura taghhom stess, tali talbiet jistghu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta' u prova cara li tali proprjeta' qatt ma giet derekwizizzjonata;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, kkawzati mill-ligijiet vigenti kif minnhom msemmija, mentri l-

eccipjenti ma ghamel ebda ligijiet, anzi huwa dejjem mexa tajjeb mal-ligijiet legittimi promulgati mill-legislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess ligijiet, u allura bl-ebda mod ma seta' jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u per konsegwenza, ma ghandux jinstab responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti in kwantu ghall-ewwel (1) talba jigi rrilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Ligijiet kif emendati tul is-snin fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u kif ukoll bl-Att XXIV tal-2021 saru taht qafas legali bi skop legittimu stante li tali ligijiet gew promulgati fl-interess generali sabiex jigu indirizzati htigijiet socjali filwaqt li jzommu bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti b'referenza ghat-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti, tali talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante li din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex il-kompetenza li tordna r-ripresa tal-fond in kwistjoni u l-izgumbrament minn tali fond;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti in kwantu ghat-tielet (3) talba u ghar-raba' (4) talba tar-rikorrenti, dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan stante is-segwenti:

a. Jigi rrilevat illi sa mill-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) gie introdott rimedju ghall-ilmenti tas-sidien u dan permezz tal-Att XXIV tal-2021 liema rimedju jzomm bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;
b. Illi konsegwentement r-rikorrenti diga' ghandhom rimedju ordinarju ossia li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li tigi riveduta l-kirja;
c. Illi inoltre r-rikorrenti qatt ma ntavolaw talba sabiex tghola l-kirja u per konsegwenza ma ezawrixxewex ir-rimedji ordinarji li taghtihom l-ligi;
d. Illi konsegwentement t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-eccipjenti dejjem aderixxa ruhu skond il-ligi, u l-eccipjenti dejjem adopera, mexa ma u strah fuq id-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju tieghu u d-drittijiet tieghu naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kiser ebda kundizzjoni relattiva ghall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem hallas l-kera relattiva;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi rrilevat illi kwalunkwe ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti jew

min minnhom ghandu jigi kkonsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sid il-fond mertu tal-kawza u mhux qabel;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, kkawzati mill-ligijiet vigenti kif minnhom msemmija, mentri l-eccipjenti ma ghamel ebda ligijiet, u per konsegwenza, l-eccipjenti ma ghandux jinstab responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma ghandu jinstab responsabbli ghal kumpens u/jew danni u l-anqas m'ghandu jigi ritenut ihallas kumpens u/jew danni;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu kont tal-emendi fil-ligi senjatament izda mhux limitatament ghall-Att XXIV tal-2021;

11. Illi inoltre, jingieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li l-eccipjenti u l-genituri tieghu ghamlu diversi xogholijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni u dan kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża u dan anke stante il-fatt illi huma investew f'dan l-istess fond li dejjem serva bhala r-residenza ordinarja taghhom;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar-ragunijiet fuq dedotti, l-eccepjenti ma ghandux ibati l-ebda spejjez

konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess eccepjenti dejjem ottempera ruhu mill-ahjar li seta' mal-ligijiet legittimi u vigenti, u dak li ghamel kien biss li uzufruwixxa mid-drittijiet moghtija lilu mill-ligi;

13. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-istanza tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

14. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk jkun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'

Rat l-affidavits, kuntratt, testment, ricevuti tal-kera, kopji ta' skritturi ta' kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Jannar, 2023 Dr. Daniel Cutajar ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 16, Sqaq id-Duluri, Numru 1, Hamrun minn 1987 u kull 5 snin sas-7 ta' Settembru, 2022, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri esebit fl-atti fl-1 ta' Settembru, 2023 u mahluf nhar it-18 ta' Dicembru, 2023 a fol. 99 et seq tal-process;

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 odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u ohtu Romina Scicluna Marshall jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 16 fi Sqaq id-Duluri numru 1, Hamrun fis-sehem ta' nofs indiviz (1/2) kull wiehed.

   Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud lil certa Pamela Bezzina impjegata mar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall li xehdet bl-uzu tal-affidavit a fol. 5 et seq tal-process u fejn ipprezentat kopja tal-kuntratt ta' divizjoni datat 17 ta' Marzu, 2016 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri a fol. 7 et seq tal-process. F'dan il-kuntratt ta' divizjoni hemm deskrizzjoni dettaljata ta' kif il-fond mertu tal-kawza odjerna ghadda originarjament minghand il-buznannu tar-rikorrenti l-Markiz Giuseppe Scicluna, ghal ghand in-nannu tar-rikorrenti l-Markiz Giovanni Battista sive John Scicluna u sussegwentement f'idejn ir-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u ohtu Romina Scicluna Marshall suggett ghall-

uzufrutt ta' ommhom Mignone sive Mignon Scicluna Marshall u hutha. A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghal imsemmi kuntratt b'mod partikolari ghas-sezzjoni fih indikata bhala '**Recitals**' u ghas-sezzjonijiet segwenti partikolarment ghas-sezzjoni fejn il-fond li kien jaqa' taht il-porzjoni ndikata bl-ittra 'D' gie assenjat lill-porzjon indikat bhala 'Estate in the interest of the Future Heirs (the Residual Estate)' li kienet proprju l-porzjoni li wara l-mewt ta' Mignone sive Mignon Scicluna Marshall(fejn spicca l-uzufrutt taghha) ghadda f'idejn ir-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall et. Fil-kuntratt imsemmi fil-parti fejn gew indikati l-porzjonijiet u ghand min ghaddew inghad is-segwenti:

> ' In virtue of the said lots the Estate in the interest of the Future Heirs (the Residual Estate) drew Portion D as subject to the use and usufruct vita durante in favour of the Noble Mignon Marshall whilst Pergola drew Portion E. Therefore later on in this deed each of the abovementioned shall be assigned the respective Portions as drawn by lots between them. Each of the said Portion D and Portion E have a total value of **three million, two hundred and fifty six thousand, five hundred and fifty Euro and forty cents (€3,256,550.40).**'.

Wara l-mewt tan-Nobbli Mignon Marshall – omm ir-rikorrenti l-fond iddevolva favur ir-rikorrenti bit-testment sigriet taghha tat-30 ta' Mejju, 2002 (ara testment a fol. 39 et seq tal-process).

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti b'titolu ta' kera fil-15 ta' Lulju 1955 lil certu Anthony Gauci – missier l-intimat Mario Gauci (ara skrittura ta' kera a fol. 110 tal-process). Wara l-mewt ta' Anthony Gauci reggha sar kuntratt ta' kera fl-10 ta' Jannar 1995 bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimat Mario u Raymond ahwa Gauci (ara skrittura ta' kera a fol. 111 tal-process). Minn harsa lejn din l-iskrittura ta' kera jirrizulta li gie kkonfermat li l-kirja kienet bdiet mill-15 ta' Frar 1989 bir-rata ta' sitt liri tal-munita l-antika (Lm 6) ekwivalenti ghas-somma ta' tlettax il-Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98). Wara l-mewt ta' Raymond Gauci, l-intimat Mario Gauci baqa' jghix fil-fond wahdu sallum u dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li tawh dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti 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) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjara u deciz li l-lokazzjoni vigenti tal-fond 16, fi Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Hamrun, a favur tal-inkwilin Gauci, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 3, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitament ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu

37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront taghhom ghar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistghux jigu invokati mill-inkwilin intimat. Ir-rikorrenti Scicluna Marshall talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali taghhom hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi li huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond. Talbu wkoll li jigi ordnat l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-inkwilin intimat mill-fond 16 fi Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Hamrun, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi huma jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali tal-hwejjeg taghhom. Ir-rikorrenti talbu li jigi dikjara u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkrejat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li 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. Finalment talbu li jigi likwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsuhom l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tas-17 ta' Jannar, 2023 a fol. 58 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond bin-numru 16 fi Sqaq id-Duluri, Numru 1, Hamrun mis-sena 1987 u kull hames snin sas-7 ta' Settembru, 2022.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar l-1 ta' Settembru, 2023 u halef l-istess nhar it-18 ta' Dicembru, 2023 li jinsab fl-atti a fol. 99 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni. Wara d-deskrizzjoni huwa ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta'. Bhala prezz tas-suq tal-proprjeta' in kwistjoni libera u franka fis-sena 2022 huwa stmah bhala dak ta' disghin elf Ewro (€90,000), filwaqt li dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1987 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2022 irrelata kif isegwi:

1987	€425.00
1992	€725.00
1997	€1,275.00
2002	€1,575.00
2007	€2,425.00
2012	€2,450.00
2017	€3,200.00
2022	€3,600.00

Illi mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lil Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel, it-tieni u l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Mario Gauci:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni r-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza u jridu jgibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni. B'referenza ghat-titolu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li affidavit ta' terza persuna minghajr ma gie ezebit l-kuntratt tal-kirja li gie msemmi f'tali affidavit u estratti minn att ta' divizjoni mhux komplut minghajr ma hemm indikazzjoni lil min nghataw il-porzjonijiet relevanti skont il-polza mhumiex provi sufficjenti biex jippruvaw it-titolu taghhom u l-bidu tal-kirja, ahseb u ara kemm huma l-ahjar prova. Isegwi ghalhekk li jkun idoneju li r-rikorrenti jgibu prova ahjar. Imbaghad preliminarjament ukoll bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fuq l-istess binarju u b'referenza ghat-titolu l-intimat Gauci eccepixxa fit-tieni eccezzjoni tieghu li r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta' u prova cara li tali proprjeta' qatt ma giet derekwizizzjonata.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jghid li l-kuntratt ta' divizjoni prezentat mir-rikorrenti jieqaf hesrem u m'hemm l-ebda dokument jew pagna li jindika 'Portion D', inkluz il-fond in kwistjoni lil min inghata cioe' jekk inghatax lil Ramsay Pergola jew lil Mignon Marshall. Jghid ukoll li r-rikorrenti lanqas ma gabu kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* taghhom sabiex jaccertaw lil din l-Qorti li l-fond verament ghadda kollu ghand ommhom fl-2016.

Illi jibda billi jinghad dwar il-prova tat-titolu, li 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:

> '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. Minn harsa akkurata tal-kuntratt ta' divizjoni datat 17 ta' Marzu, 2016 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (fol. 7) jirrizulta li l-porzjon immarkat bl-ittra 'D' ghadda ghand 'The Future Heirs (Residual Estate)' hekk kif suggett ghall-

uzufrutt tan-Nobbli Mignon Marshall, filwaqt li Pergola hadet il-porzjoni immarkata bl-ittra 'E' u dan hekk kif dispost fil-pagna 33 tal-imsemmi kuntratt. Sussegwentement wara l-mewt tan-Nobbli Mignon Marshall il-fond iddevolva favur ulieda r-rikorrenti bit-testment sigriet taghha tat-30 ta' Mejju, 2002 (fol. 39). Ghalhekk m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' fejn tikkwota wkoll *ad verbatim* il-kliem uzat fil-kuntratt ta' divizjoni relatat ma lil min mess il-porzjoni 'D' u l-porzjoni 'E'.

<u>Prova tal-ftehim tal-kirja u li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma applikabbli ghall-kaz odjern:</u>

Illi dwar prova tal-ftehim tal-kirja, r-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall ipprezentaw kopji tal-iskritturi tal-kera fl-atti a fol. 110 et seq tal-process, liema kirja m'hemmx dubju li kienet tmur lura ghas-sena 1955.

Illi mbaghad l-intimat Mario Gauci wkoll xehed fl-atti a fol. 62 tal-process u kkonferma li huwa kien ilu jghix fil-fond 16 fi Sqaq id-Duluri, numru 1, Hamrun sa minn meta twieled u cioe' mill-1956 u pprezenta kopja tal-ircevuti tal-hlas li jmorru lura sal-1987. Xehed:

> 'Nibda billi nghid li din il-kirja kienet tal-mama u l-papa u fil-fatt jien ilni nghix f'dan il-post igifieri 16, Sqaq numru 1, Triq id-Duluri, Hamrun sa minn mindu twelidt u cioe sa mill-1956.'.

In vista ta' dawn il-provi l-Qorti tinsab sodisfatta bl-ezistenza tal-kirja u li din giet koncessa ferm qabel l-1995 u ghalhekk huma

applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant hija sejra tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa wkoll li l-procedura odjerna hija intempestiva stante li jezistu rimedji u mezzi ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti setghu juzufruwixxu ruhhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Fir-rigward ir-rimedji ntrodotti tramite tal-Att XXIV tas-sena 2021 dawn gew introdotti

fis-sena 2021 u huma rimedji diversi minn dawk odjerni. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Is-seba', it-tmien u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fis-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 1531C tal-istess Kap. 16, l-emendi mdahhla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdahhla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistghux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Fit-tmien eccezzjoni eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jiddisponi:

> 'Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) …'.

Imbaghad fid-disa' eccezzjoni jsostni li barra minn hekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll ghaliex dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Izid illi sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita jew spussessata minn kull dritt li

ghandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali svestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta' Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

Illi dwar it-tmien eccezzjoni l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi testwalment illi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taqbel li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li gew promulgati ferm qabel is-sena 1962 w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija gustifikata. Ir-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija fondata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

Illi dwar is-seba' (7) u d-disa (9) eccezzjoni relatati wkoll mal-istess artikolu gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistawx ikunu suggetti ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tqis li dawn allura huma sorvolati.

<u>L-erbatax u l-hmistax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fl-erbatax il-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti certament li ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda fuq l-inkwilin u biex il-kera tigi riveduta sa 2% tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond, u jistgha jitlob revizjoni tal-istess kull sitt (6) snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra. Fil-hmistax-il eccezzjoni eccepixxa li bl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jghaddix mill-means test. Illi anke f'kaz li l-inkwilin jghaddi mill-*means test*, il-Bord li

Jirregola l-Kera ghandu s-seta' li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera pendente lite. Inoltre, l-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripresa jekk jirrizulta li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva li hija xierqa ghall-bzonnijiet tieghu u ta' familtu.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk ir-rikorrenti zgur li ma setghux jaghmlu uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tar-rikorrenti jekk ikun il-kaz.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Mario Gauci:</u>
Preliminarjament l-intimat Mario Gauci eccepixxa li in kwantu jirrigwardja l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet tar-rikorrenti, huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur sabiex iwiegeb ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' dawn it-talbiet min-natura taghhom huma talbiet li jistghu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-

Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 16, Sqaq id-Duluri numru 1, Hamrun u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontradditur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittur i. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl

ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

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

ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax

li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

'[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

> Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri ghal dan il-ghan. Meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' sitt liri tal-munita l-antika (Lm 6) ekwivalenti ghas-somma ta' tlettax il-Ewro u tmienja u disghin centezmu (€13.98) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' sebgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€725). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sebgha Ewro u disgha u tmenin centezmu (€207.89) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et**

-vs- Avukat tal-Istat et illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):
>
> > "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."
>
> Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful.*"'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li jinghataw kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27

ta' Gunju 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
> u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total..€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Gauci u qabel il-genituri tieghu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn disgha u sittin (69) sena.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Il-Qorti tinnota li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ndika kif ghandu jigi likwidat il-kumpens

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

u danni billi qal is-segwenti:

1. ghall-perijodu bejn it-30 ta' April 1987 sal-5 ta' Gunju 1995 – Mignon Marshall kellha l-uzufrutt biss ta' 1/3 sehem mill-fond in kwistjoni u ghalhekk il-perijodu ghandu jirrifletti dak it-terz;

2. ghall-perijodu bejn is-6 ta' Gunju 1995 sal-31 ta' Jannar 2007 Mignon Marshall kellha l-uzufrutt fuq 1/2 sehem indiviz mill-fond u ghalhekk il-kumpens ghandu jirrifletti dan in-nofs sehem;

3. ghall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2008 sal-31 ta' Mejju 2021 Mignon Marshall kellha l-uzufrutt shih tal-fond u r-rikorrenti kienu saru s-sidien u minn 2019 anki l-uzufruttarji tal-fond fl-intier tieghu u ghalhekk il-kumpens ghal dan il-perijodu ghandu jirrifletti dan is-sehem shih.

Il-Qorti taqbel mal-mod issuggerit mill-intimat Avukat tal-Istat u sejra tghaddi sabiex tipprocedi ghal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni b'dan il-mod. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, jammonta komplessivament ghal dak ta' sitta u erbghin elf mija u sitt Ewro u sitta u disghin centezmu (€46,106.96). L-intimat Mario Gauci mal-affidavit tieghu prezenta kopja tal-ircevuti tal-hlas tal-kera a fol. 63 et seq tal-process. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma kumplessiva ta' elfejn tmien mija u wiehed u ghoxrin Ewro u tmintax il-centezmu (€2,821.18). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€46,106.96 - €2,821.18 = €43,285.78

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha

titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€43,285.78 – 30%= €30,300.05 – 20% = €24,240.04

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u ghoxrin elf mitejn u erbghin Ewro u erbgha centezmi (€24,240.04).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett' elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Zgumbrament:</u>

Illi fit-tielet talba, r-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimat Gauci. L-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bil-punt numru 20 eccepixxa li din l-Qorti m'hijiex il-*forum* adattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din relatata ma' zgumbrament. L-intimat Gauci ressaq eccezzjoni fil-punt numru 5 fuq l-istess binarji tal-eccezzjoni tal-intimat Avukat

tal-Istat u cioe' li din il-Qorti m'ghandiex il-kompetenza li tordna r-ripresa tal-fond in kwistjoni u l-izgumbrament minn tali fond.

Illi din il-Qorti taqbel maz-zewg eccezzjonijiet tal-intimati Avukat tal-Istat u l-intimat Gauci u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu jgawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dawk it-talbiet tar-rikorrenti fejn jitolbu r-rimedju tal-izgumbrament.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'dan li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli, filwaqt li konsegwentement tiddikjara s-seba' u d-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolata;

2. Tilqa' l-ghoxrin-il eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimat Gauci u tiddikjara li din il-Qorti m'hijiex vestita bil-kompetenza li tordna l-izgumbrament tal-intimat Gauci mill-fond in kwistjoni;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti

mil-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tichadha fil-kumplament safejn jitratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 16 fi Sqaq id-Duluri nru. 1, il-Hamrun, a favur tal-inkwilin Gauci, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u senjatament l-Artikolu 3, u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitament ghall-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tichadha fil-kumplament fejn jitratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fejn intalbet dikjarazzjoni ta' nullita' u/jew inapplikabilita' fil-konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistghux jigu invokati mill-inkwilin intimat;

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba in kwantu l-Qorti sejra tghaddi sabiex tillikwida kumpens u danni ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tichadha fil-kumplament in kwantu din il-Qorti m'ghandhiex ordnijiet jew direttivi ohra x'taghti, jew atti x'tohrog u inoltre m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tordna l-izgumbrament tal-intimat Gauci mill-fond in kwistjoni;

7. Tichad ir-raba' talba billi din il-Qorti m'hijiex vestita bil-kompetenza li tordna l-izgumbrament tal-intimat Gauci mill-fond bin-numru 16 fi Sqaq id-Duluri, numru 1, Hamrun;

8. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* zgur sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ma giex kkrejat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li 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;

9. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sebgha u ghoxrin elf mitejn u erbghin Ewro u erbgha centezmi (€27,240.04);

10. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imghax legali mid-data tad-decizjoni odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz tal-intimat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
7 ta' Jannar, 2025