PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 298/2023 MS

Daniela mart Christopher Falzon; Stefan Xuereb; Onorevoli Imħallef Dottor Giovanni Bonello; Onorevoli Imħallef Dottor Alberto Magri; Renato Magri; Alessandro sive Sandro Magri; Matthew Borg

Vs.

Avukat tal-Istat u Elpide Gatt

Illum, 24 ta' Jannar, 2025

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors imressaq fl-1 ta' Ġunju 2023 mir-rikorrenti, li permezz tiegħu huma, wara li jippremettew hekk:

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ***88, St Thomas Street, Floriana*** ghal liema proprjeta` huma jircievu **€217.61** kera kull sena bil-quddiem minghand l-intimata Gatt**.**

Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-kompjant Imhallef Dottor Alberto Magri b'kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1941 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello, **DOK A** hawn anness u mmarkat.

Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-antekawza ta' Elpide Gatt, *ossia* lill-genituri taghha, sa minn qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi l-fond in kwistjoni m'huwiex fond dekontrollat kif jirrizulta minn certifikat ta' non-dekontroll, **DOK B** hawn anness u mmarkat.

Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimata Gatt, u l-antekawza taghha, baqghu jokkupaw il-fond ghal generazzjonijiet shah bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien *stante* li l-Kap 69 ma zammx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-legislatur qed jipprova jaddestra l-izbilanc maghmul.

Illi fil-fatt, il-kera li qed ihallsu l-intimata llum ghall-fond in kwistjoni huwa ta' **€217.61** kull sena bil-quddiem.

Illi l-Imhallef **Alberto Magri** miet guvni u minghajr tfal, u dan fl-1 ta' Frar 1972 u b'testment sigriet tat-3 ta' Jannar 1970 li gie miftuh fit-12 ta' April 1972 (insinwa Nru 2742/1972) mis-Sekond Awla tal-Qorti Civili, huwa innomina bhala eredi universali tieghu lit-tlett hutu bniet *ossia* Dolores sive Lola Magri, Helena sive Lily Magri u Victoria armla minn Vincenzo Bonello in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed u dan skond testment tieghu hawn anness u mmarkat **DOK C**.

Illi **Dolores sive Lola Magri** mietet testata nhar is-26 ta' Awwissu 1979 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-7 ta' Gunju, 1962 (kopja hawn annessa u mmarkata **DOK D**) fuq ohtha xebba Helena sive Lily Magri, biex b'hekk il-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, wara l-mewt ta' Lola Magri, kien jappartjeni in kwantu ghal $^{2}/_{3}$ indivizi ghal Helena sive Lily Magri u $^{1}/_{3}$ indiviz lil Victoria Bonello.

Illi **Victoria Bonello** mietet intestata fit-13 ta' Novembru 1985 u l-wirt taghha iddevolva *ab intestato* fuq l-unici zewg

uliedha l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u Anna mart it-Tabib Joseph Xuereb.

Illi bintha **Anna Xuereb** mietet fis-26 ta' Jannar 2014 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tad-9 ta' Novembru 2011 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario fejn innominat bhala l-eredi unversali taghha lit-Tabib Dottor Joseph Xuereb, u b'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Jannar 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler kopja hawn annessa u mmarkata **DOK E** l-wirt taghha gie debitament ddikkjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi t-**Tabib Dottor Joseph Xuereb** miet fis-6 ta' Novembru 2019 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-21 ta' Jannar 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn innomina bhala eredi universali tieghu lill-martu Anna Xuereb li ppremorietu bis-sostituzzjoni vulgari ta' binthom ir-rikorrenti Daniela Falzon, fejn b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Novembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler (**DOK F** hawn anness u mmarkat) u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi b'kuntratt pubbliku tal-25 Ottubru 2022, fl-Atti tan-Nutar Rossella Soler, (**DOK G** hawn anness u mmarkat) l-imsemmija rikorrenti **Daniela Falzon** ghamlet donazzjoni u ftehim ta' kompromess ma' huha r-rikorrenti Stefan Xuereb biex il-wirt ta' missierhom it-Tabib Joseph Xuereb jinqasam bejniethom in kwantu ghal 57.5% lill-Daniela Falzon u in kwantu ghal 42.5% lill-Stefan Xuereb.

Illi b'hekk, it-terz indiviz li intiret minn Victoria *sive* Rina Bonello mill-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, ddevolva in kwantu ghal $^1/_6$ indiviz fuq l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u filwaqt li s-$^1/_6$ indiviz l-iehor jappartjeni in kwantu ghal 57.5% lil Daniela Falzon u 42.5% lil Stefan Xuereb.

Illi **Helena sive Lily Magri** mietet fis-16 ta' Frar 1992 u skond l-ahhar testment taghha tat-3 ta' Lulju 1984 fl-Atti tan-Nutar John Gatt Trigona (**DOK H** hawn anness u mmarkat) hija nnominat in kwantu ghan-nofs indiviz tal-proprjeta` taghha lill-ohtha Victoria Bonello li ppremorietha, bis-sostituzzjoni ta' uliedha biex b'hekk, l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u ohtu Anna Xuereb akkwistaw minghand ommhom u zithom Lily Magri zewg terzi $^2/_3$ indivizi minn din il-proprjeta` u cioe $^1/_6$ sest tal-propjeta` kull wiehed mill-wirt ta' ommhom u terz $^1/_3$ indiviz iehor minghand zijithom Lily Magri, u dan in kwantu ghal $^1/_6$ in uzufrutt mill-Imhallef Giovanni Bonello

u sest $^{1}/_{3}$ indiviz iehor in kwantu ghal sest $^{1}/_{6}$ in nuda proprjeta` u $^{1}/_{6}$ indiviz iehor minn tali eredita`.

Illi r-rimanenti terz $^{1}/_{3}$ ghadda in kwantu ghal sest $^{1}/_{6}$ indiviz fuq l-illum mejjet Imhallef Edoardo Magri, u s-sest 1/6 indiviz l-iehor in uzufrutt fuq Mario Magri u martu Violet, u n-nuda proprjeta` ghaddiet in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u ohtu Anna Xuereb in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti ohra fuq ulied l-Imhallef Edoardo Magri.

Illi l-mejjet Imhallef Dottor Edoardo Magri wiret in-nofs ½ indiviz tat-terz $^{1}/_{3}$ *ossia* sest $^{1}/_{6}$ mill-proprjeta` in kwistjoni imhollija lilu minghand ohtu Helena sive Lily Magri, u huwa miet fl-14 ta' Ottubru 1988 u ghalhekk, il-wirt taghha iddevolva fuq l-erbgha ulied l-Imhallef Edoardo Magri *stante* mewtu *ossia* Alessandro, l-Imhallef Alberto Magri, Maria Elena Borg Magri, illum mejta, u Renato biex b'hekk huma llum ghandhom kwart ¼ indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni wara l-konsolidament tad-dodicezima $^{1}/_{12}$ ohra wara l-mewt ta' Mario u Violet Magri.

Illi b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-**Imhallef Edoardo Magri**, li giet ippubblikata fl-1 ta' April 1999 fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza, **DOK I** hawn annessa u mmarkata il-proprjeta` in kwistjoni gied debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi **Maria Elena Borg Magri**, bint il-mejjet Imhallef Edoardo Magri, mietet 20 ta' Ottubru 2019 u binha r-rikorrenti Matthew Borg b'dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Elena Borg Magri giet ippubblikata fit-28 t'Ottubru 2020 fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, **DOK J** hawn anness u mmarkat, ddikkjara l-wirt taghha lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi in effetti, din il-proprjeta` in kwistjoni, illum hija proprjeta` in kwantu ghal tliet kwarti $^{3}/_{4}$ indivizi bejn l-Imhallef Giovanni Bonello, Daniela Falzon u Stefan Xuereb u in kwantu ghal kwart $^{1}/_{4}$ indiviz bejn l-ahwa Magri u Matthew Borg.

Illi kif fuq inghad, il-kera li l-intimata Gatt qieghda thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal **€217.61** fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta'

proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi kif jirrizulta mir-registru elettorali tal-Elezzjoni Generali tal-2021, l-intimata Elpide Gatt tghix fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha **DOK K**, hawn anness u mmarkat.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

Illi gialadarba r-rikorrenti qed ssofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, **Bitto and Others vs Slovakia**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u **R&L, s.r.o. and Others** §108).

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza **Amato Gauci vs Malta** – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi 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 bil-mezzi 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-11 ta' Dicembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta**" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)** nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet

Kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert mill-1 ta' Awwissu 1987, *ossia* l-introduzzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu, *ossia* r-rikorrenti bhala eredi u tal-mejjet Imhallef Dottor Alberto Magri u tas-successuri fit-titolu tieghu *ossia* mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement ghandhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Elpide Gatt ghall-fond ***88, gia 102 gia 88A St Thomas Street, Floriana*** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

ii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

iii. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi, u dan oltre l-imghax legali applikabbli.

iv. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Ligi, oltre l-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa ingunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tat-28 ta' Ġunju 2023[1], li permezz tagħha wieġeb hekk:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
   a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 88, St Thomas Street, Floriana; u
   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;
3. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss **sal-1 ta' Ġunju 2021** u cioè sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

5. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut

[1] Fol.69.

> lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;
>
> Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti **lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;
>
> Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimata Gatt, għalkemm ġiet debitament notifikata permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni, ma ressqet ebda tweġiba u għalhekk tqieset kontumaċi;

4. Semgħet ix-xiehda prodotta quddiemha;

5. Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bin-numru tmienja u tmenin (88) fi Triq San Tumas fil-Furjana (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»), liema dritt huma jsostnu qed jiġi miksur b'konsegwenza ta' kirja eżistenti favur l-

intimata Gatt u li tinsab taħt l-effett tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[2] (minn issa 'l quddiem «l-Ordinanza»).

9. Il-fatti li jemerġu mill-provi huma dawn.

10. Il-Fond kien inkiseb mill-Avukat (u sussegwentement l-Imħallef) Alberto Magri b'kuntratt riċevut min-Nutar Mario Bonello fl-20 t'Ottubru 1941[3]. Is-suċċessjoni tal-Imħallef Magri kienet regolata minn testment sigriet datat 3 ta' Jannar 1970[4], u li ġie ppubblikat min-Nutar Mario Bonello fit-12 t'April 1972[5]. Permezz ta' dan it-testment sigriet, b'żieda ma' bosta laxxiti oħrajn, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lil ħutu Dolores Magri, Elena Magri u Rina sive Vittoria Bonello.

11. Dolores Magri għamlet testment fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras fis-7 ta' Ġunju 1962[6], li bih fost bosta dispożizzjonijiet oħrajn innominat bħala werrieta tagħha lill-oħtha Elena Magri.

12. Is-suċċessjoni ta' Elena Magri kienet regolata minn testment pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona fit-3 ta' Lulju 1984[7]. Bih, hija nnominat bħala eredi tagħha in kwantu għal nofs indiviż lil Vittoria Bonello, in kwantu għal kwart indiviż lill-Imħallef Eduardo Magri u in kwantu għar-rimanenti kwart indiviż li ġie soġġett għal użufrutt suċċessiv favur ħuha Mario Magri u martu, ġie mħolli in kwantu għal nofs lill-ulied Vittoria Bonello u in kwantu għal nofs lill-ulied l-Imħallef Eduardo Magri.

13. L-Imħallef Eduardo Magri miet fl-14 t'Ottubru 1998 intestat, u ntiret minn uliedu fi kwoti ndaqs bejniethom, u ċjoè minn Renato Magri, Alessandro Magri, l-Imħallef Alberto Magri u Maria Elena Borg Magri[8]. Maria Elena Borg Magri mietet fl-20 t'Ottubru 2019 intestata, u għalhekk wiritha binha r-rikorrent Matthew Borg[9].

[2] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[3] Kopja tan-nota li biha ġie nsinwat dan il-kuntratt tinsab inserita a fol.11-12.
[4] Fol.14.
[5] Fol.16.
[6] Fol.17.
[7] Fol.52.
[8] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza fl-1 t'April 1999 (fol.59).
[9] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia fit-28 t'Ottubru 2020 (fol.65).

14. Vittoria Bonello mietet intestata fit-13 ta' Novembru 1985[10], u għalhekk wirtuha r-rikorrent l-Imħallef Giovanni Bonello u oħtu Anna Xuereb.

15. Waħda minn ulied Rina sive Vittoria Bonello, u ċjoè Anna Xuereb, mietet fis-26 ta' Jannar 2014. Is-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello fid-9 ta' Novembru 2011, li bih istitwiet bħala werriet tagħha lil żewġha t-Tabib Joseph Xuereb[11]. It-Tabib Xuereb miet fis-6 ta' Novembru 2019, u b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello fl-20 ta' Jannar 2014, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lir-rikorrenti Daniela Falzon[12].

16. B'kuntratt magħmul fil-25 t'Ottubru 2022 fl-atti tan-Nutar Rossella Soler[13], ir-rikorrenti Daniela Falzon trasferiet lil ħuha r-rikorrent Stefan Xuereb, parti mill-ġid li hija wirtet mingħand missierhom. Ma jirriżultax li l-Fond kien parti minn dan il-ġid trasferit.

17. Il-Fond ma kienx dekontrollat[14]. Skont dikjarazzjoni ġuramentata preżentata minn Deborah Agius[15], bint l-intimata Gatt, l-istess intimata għexet fil-Fond mis-sena 1939 (meta allura kellha disa' snin) sas-sena 2022. Ġew preżentati kopji awtentikati tal-kotba tal-kera, li juru li kien isir ħlas ta' kera sa mis-sena 1972 fl-ammont ta' disa' liri u għaxar xelini għal tliet xhur kera pagabbli bil-quddiem. Fis-sena 2007 il-kera kienet ta' Lm38 fis-sena, u fis-sena 2014 l-intimata Gatt kienet qed tħallas €197.58, li żdiedu għal €203.13 fis-sena 2016. Fis-sena 2022, il-ħlas kien jammonta għal €217.61 fis-sena.

18. Minn dawn il-fatti, jirriżulta lill-Qorti li sa fejn din l-azzjoni saret mir-rikorrent Stefan Xuereb, din ma tistax tirnexxi. Ir-rikorrent Stefan Xuereb ma kienx werriet ta' missieru kif kienet ir-rikorrenti oħtu Daniela Falzon, u l-kuntratt ta' donazzjoni konkluż bejniethom fil-25 t'Ottubru 2022 ma kellux bħala oġġett tiegħu l-eredità sħiħa tal-ġenituri tagħhom, imma beni partikolari. Fil-fatt il-Fond ma kienx fost il-ġid li ġie trasferit lil Xuereb.

[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Daniela Falzon, a fol.8.
[11] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Rossella Soler fit-22 ta' Jannar 2015 (fol.24).
[12] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Rossella Soler fl-4 ta' Novembru 2020 (fol.30).
[13] Fol.36.
[14] Fol.13.
[15] Fol.132.

19. Però anki kieku kien hekk trasferit, ir-rikorrent Xuereb ma kienx ikollu raġuni biex jilmenta minn ksur ta' drittijiet fondamentali, kif sejrin naraw. Dan kemm għaliex il-vjolazzjoni li ġarrbu r-rikorrenti l-oħrajn ġiet imsewwija bl-Att XXIV tal-2021, u kemm għaliex, anki kieku għall-grazzja tal-argument huwa kiseb sehem mill-Fond b'donazzjoni, bħala akkwirent b'titolu partikolari huwa m'għandux jedd jippretendi kumpens għal vjolazzjoni mġarrba mid-*dante causa* tiegħu.

20. Għalhekk it-talbiet, sa fejn saru mir-rikorrent Xuereb, sejrin jiġu miċħuda.

21. Il-Qorti madanakollu jidhrilha li r-rikorrenti l-oħrajn taw prova tajba tat-titolu u tal-interess tagħhom fuq il-Fond. Però ma tistax ma tosservax ukoll li r-rikorrenti naqsu milli jġibu prova dwar jekk l-użufruttwarji fuq sehem indiviż tal-Fond (u ċjoè parti mis-sehem li ddevolva mill-eredità ta' Elena Magri) għadhomx ħajjin u jekk mietu, meta mietu. Huwa sewwa miżmum li kwalsiasi deprivazzjoni fit-tgawdija paċifika ta' possediment fejn ikun jeżisti użufrutt tiġġarrab mill-użufruttwarju u mhux mis-sid għeri (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***, 29 ta' Marzu, 2023). Iktar riċentement fid-deċiżjoni ***Dr Aldo Fiorini et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2024) ġie mtenni dan li ġej:

> L-użufrutt huwa *ius in re* u għalhekk id-drittijiet tal-użufruttwarju huma erga omnes, tant illi "l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid" (art. 348 Kod. Ċiv.). Il-liġi tgħid ukoll illi "l-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt" (art. 332 Kod. Ċiv.) li jfisser illi l-kera jmiss lill-użufruttwarju, mhux lis-sid, u għalhekk huwa ħażin ukoll dak li qalet l-ewwel qorti illi "n-numru ta' terzi li qegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond huwa irrelevanti *ai fini* ta' prova ta' titolu tar-rikorrenti". Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu il-kera. Ladarba ntwera li l-atturi huma biss nudi proprjetarji, ma għandhomx dak il-jedd.

22. F'din l-istess deċiżjoni appena ċitata, il-Qorti Kostituzzjonali osservat li l-oneru tal-prova dwar l-eżistenza ta' użufrutt huwa fuq min jallegah, iżda la darba dak l-użufrutt jirriżulta, l-oneru tal-prova tat-terminazzjoni tiegħu jaqa' fuq is-sid għeri. Għalhekk la darba l-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għal użufrutt favur terzi, kien imiss lir-rikorrenti li jressqu prova li dak l-użufrutt intemm.

23. Din il-prova f'din il-kawża ma saritx, u l-Qorti ma tistax tistrieħ fuq preżunzjonijiet u konġetturi dwar fatti li setgħu ikunu faċilment ippruvati mir-rikorrenti. L-użufrutt in kwistjoni jolqot is-sehem ta' sesta parti indiviża[16], u għalhekk il-Qorti mhux se tqis dan is-sehem fil-kumplament tal-konsiderazzjonijiet tagħha.

24. Fir-rigward tal-kirja, il-Qorti hija sodisfatta li l-kirja li kellhom l-intimata Gatt u l-predeċessuri tagħha kienet waħda li tgawdi mill-protezzjoni bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

25. Illi jmiss issa li nqisu l-ilment tar-rikorrenti (li minn issa 'l quddiem tirreferi għar-rikorrenti kollha ħlief għal Stefan Xuereb) fil-meritu tiegħu.

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

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:

[16] Dan għaliex Elena Magri kellha $^2/_3$ mill-Fond, u l-użufrutt ħallietu biss fir-rigward ta' kwart minn dak is-sehem.

> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[17]

27. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[18]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[19].

[17] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[18] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[19] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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

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

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

31. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Gatt u lill-predeċessuri tagħha l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet

minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

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

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

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

35. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

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

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

Sena	**Ammont**
1987[20]	€1,028.96
1988-1991	€6,172
1992-1996	€12,685
1997-2001	€22,675
2002-2006	€28,015
2007-2011	€42,920
2012-2016	€42,975
2017-2020	€45,416
2021[21]	€5,625
Total:	€207,512

37. Peress illi, kif fuq ingħad, sest indiviż minn din is-somma jispetta lil sehem indiviż soġġett għal użufrutt li dwar it-tmiem tiegħu ma tressqet ebda prova, isegwi li l-kalkolazzjonijiet se jitqiesu dwar il-ħames sesti rimanenti, u ċjoè s-somma ta' €172,927.

38. Il-Qorti mhux sejra tapplika tnaqqis u mhux se tagħti qies lill-fatt li l-Fond jidher li jinsab fi stat ħażin tant li ma jistax jinkera kif inhu. L-eżerċizzju li jwassal għall-

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

kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta huwa wieħed fittizju bażat fuq il-premessa li l-Fond baqa' battâl, u għalhekk il-ksur tad-dmirijiet ta' manutenzjoni minn inkwilin li, f'dak l-eżerċizzju, jitqies li ma jeżistix, ma jistax iwassal biex jinċidi fuq ir-riżultat finali.

39. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, mis-somma li diġà waslet għaliha l-Qorti jrid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li kien jilleġittima d-deprivazzjoni sofferta, li jġib €121,049.

40. Imbagħad irid isir tnaqqis ieħor li jagħmel tajjeb għal fatt li s-sidien ma kellhom ebda ċertezza li l-Fond kien se jinkera għaż-żmien rilevanti kollha. Tnaqqis li solitament jiġi applikat bir-rata ta' 20%. B'danakollu, din ir-rata m'hijiex waħda fissa jew inflessibbli. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[22], u għandu għalhekk jiġi kkalibrat mill-qorti domestika skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkollha quddiemha. Il-formola mfassla mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u applikata b'mod ġenerali fil-ġurisprudenza domestika tirrappreżenta mod san li bih tinżamm il-konsistenza fil-ġudikati tal-qrati u fil-mod kif persuna differenti jiġu kkumpensati għal vjolazzjonijiet li huma, fis-sostanza tagħhom, identiċi. Ma jfissirx però li dik il-formola għandha tiġi applikata b'mod indiskriminat fejn tista' twassal għal riżultati li m'humiex realistiċi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024):

> 24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> 25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.[23]

[22] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023).
[23] Ara wkoll ***Ann Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 21 t'Ottubru 2024).

41. Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-kera tal-Fond kienet aktar għolja minn dik li jġibu proprjetajiet oħrajn ifisser li l-kiri tal-Fond kien disponibbli għal sezzjoni iżgħar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer, bil-konsegwenza li ż-żmien li matulu wieħed jistenna li l-Fond jinkera huwa loġikament inqas minn dak applikabbli għal proprjetajiet oħrajn li l-kera tagħhom hija raġġunġibbli għal sezzjoni akbar tal-popolazzjoni.

42. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li t-tnaqqis applikabbli f'dan il-każ għandu jkun ta' 25%, minflok 20%. Dan iġib €90,787.

43. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja, dejjem mingħajr ma jittieħed qies ta' sest indiviż minn dik il-kera. It-total ta' din il-kera imħallsa tammonta għal madwar €3,510. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €87,277.

44. Jonqos il-kumpens morali, li skont ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali ma jintiritx. Fid-deċiżjoni ***Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Reno Farrugia et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 3 ta' Frar 2023) ġie osservat hekk:

> 84. Dwar id-danni morali din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;
>
> 85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk filforma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;
>
> 86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu

> mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem[24]

45. Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti Matthew Borg u Daniela Falzon kisbu sehmhom mill-Fond fis-sena 2019, u kwindi ftit qabel ma daħlu l-emendi msemmija aktar qabel u qabel ma l-intimata Gatt ħarġet mill-Fond. Il-Qorti tqis li ebda kumpens morali ma huwa dovut lil dawn ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti Magri kisbu sehmhom mill-Fond fis-sena 1998. Tenut kont taż-żmien li matulu ġarrbu l-vjolazzjoni riskontrata f'din is-sentenza kif ukoll tal-fatt li ma saritx prova ta' xi preġudizzju partikolari li huma ġarrbu, l-Qorti jidhrilha li huwa xieraq li huma jirċievu kumpens morali ta' elf Ewro kull wieħed. Ir-rikorrent Bonello, li kiseb sehmu fis-sena 1985, huwa l-aktar wieħed li dam iġarrab id-deprivazzjoni, u għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-kumpens morali li għandu jiġi ffissat favurih jammonta għal elfejn Ewro.

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

(i) tiċħad it-talbiet sa fejn saru mir-rikorrenti Stefan Xuereb;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti kollha salv Stefan Xuereb il-fatti msemmija f'din is-sentenza u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet viġenti, kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, wasslu għal ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-istess rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan fir-rigward tal-fond 88, gia 102 gia 88A St Thomas Street, Floriana;

[24] Ara wkoll ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).

(iv) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti kollha ħlief Stefan Xuereb b'konsegwenza tal-vjolazzjoni tal-jeddijiet kkonstatata f'din is-sentenza;

(v) tilqa' t-tielet talba u b'hekk tillikwida (i) il-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti kollha ħlief Stefan Xuereb fis-somma ta' sebgħa u tmenin elf mitejn u sebgħa u sebgħin Ewro (€87,277) u (ii) il-kumpens morali fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) kull wieħed favur ir-rikorrenti Magri u fis-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) favur ir-rikorrent Bonello;

(vi) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens fuq likwidat lir-rikorrenti, u dan bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sa dakinhar tal-ħlas effettiv;

(vii) tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur