QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI

B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawza Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 673/2022 JVC

Josette Schembri (K.I. Nru. 414366M);
Mark Calleja (K.I. Nru. 395768M); u
Silvana Calleja (K.I. Nru. 0210274M) u
Adelaide Calleja (K.I. Nru. 483943M)

Vs

L-Avukat tal-Istat u Vincent Custo (K.I. Nru. 856446M) u Maria Assunta Custo (K.I. Nru. 907449M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjoniali illi permezz tieghu r-rikorrenti Josette Schembri et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun.

2. Illi originarjament l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat minn Calcedonio Calleja u martu Adeliade Calleja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius nhar l-20 ta' Mejju, 1998 (Dok A).

3. Illi Calcedonio Calleja miet nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax [21/09/2015] u permez ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb

tat-tmienja ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha [08/12/2009] permezz ta' liema huwa nnomina lit-tlett uliedu; Josette, Mark u Silvana ahwa Calleja eredi universali (Dok B1-B4).

4. Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Calcedonio Calleja giet publikata minn Nutat Stefania Marmorato nhar l-20 ta' Settembru 2016 u s-sehem tal-mejjet Calcedonio Calleja u cioe n-nofs indiviz tal-proprjeta in kwistjoni giet ddikjarata (Dok C).

5. Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (Dok D).

6. Illi l-imsemmi fond gie mikri mill-antenati ta' Calcedonio Calleja lill-intimati snin kbar ilu u dan b'kera mizera ta' tlettin Lira Maltin (Lm30) pagabbi kull sitt xhur bil-quddiem u illum bil-kera ta' €185 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

7. Illi ai termini tal-Ligi, l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossija li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-kap 158 tal-ligijiet ta'

Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

8. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li ggedded kull sena, r-rikorrenti u l-antekawza taghhom ma kellhom u ma ghandhomx ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu jew jitterminaw din il-kirja.

9. Illi minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009, l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti kienu obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet.

10. Illi r-rikorrenti u l-antekawza taghhom kienu f'impossibilita li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u minkejja l-awment a tenur tal-Att X ta' l-2009, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom stante li mhux qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini.

11. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq tul iz-zmien kien ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligjijet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u l-awment fil-kera ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjali tieghu u ghalhekk tali disposizzjonijiet ma joholqu l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-mittenti u jkompli jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

12. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardi procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghexjien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenit.

13. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-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.

14. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita.

15. Illi r-regolamenti ta' kontrol 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-inkwlini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilina, jikkostitwixxu kontroll tal-Uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

17. 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-Ligjijet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-

Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

18. Illi l-esponenti ghandhum dritt jithallsu tad-danni minnhom sofferti mid-data ta' l-akkwist tal-fond *de quo* sa' Gunju 2021.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhomx:

i. **Tiddikjara** u **Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u l-Artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Vincent Custo [K.I. Nru 856446M u Maria Assunta Custo [K.I. Nru 907449M] ghall-fond ossija l- mezzanin bin-numru ufficcjali ghoxrin [20] bl-isem Dolores, Triq Il-Kanoniku Bonnici, Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-

Ligijiet 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 jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

ii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

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

iv. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

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

'Illi in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta 'Malta u bl-Att X tal-2009- qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanciti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li allegatament ma jistghux igawdu l-proprjeta '20, Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun. Illi r-rikorrenti qieghdin jillimitaw l-azzjoni tagghhom ghall-dak il-perjodu qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta 'Malta;

1. Illi in inea preliminari, u b'referenza ghall-Dok Au Dok B, l-esponent jecepixxi n-nuqqas ta 'interess guridiku li ghandhom ir-rikorrenti Josette Schembri, Mark Calleja u Silvana Calleja stante li fil-mument tal-ftuh tal-kawza hija r-rikorrenti Adelaide Calleja li tgawdi l-uzufrutt tal-fond in kwistjoni, oltre mill-fatt li hija kienet kompropjetarja mal-mejjet zewga Calcedonia Calleja;

2. Illi **in linea preliminari u b'refernza ghall-ewwel talba** r-rikorrenti jilmentaw illi "bl- operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta 'rilokazzjoni indefinita". Din it-talba , kif impostata ma ghandix tintlaqa 'u dan tenut kont illi skond

dak indikat mir-rikorrenti fil-premessi u cioe 'f'paragrafu 18, ir-rikorrenti mhux qieghdin jilmentaw mis-sitwazzjoni tal-ligijiet vigenti hekk kif gew emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021 izda qieghdin jilmentaw biss fuq l-istatus tal-ligijiet hekk kif kienu vigenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Di piu 'din l-azzjoni hija prematura stante li ma jidhirx li r-rikorrenti jew senjatament Adelaide Calleja, ttentaw jirrikorru ghall-Bord li Jirregola l-Kera;

3. Illi **fil-mertu** , it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin u kif ser jigu ttrattati fil-mori tal-kawza;

4. Illi **b'referenza ghall-ewwel talba u minghajr l-ebda pregudizzju ghas-suespost**, jekk ikun il-kaz li r-rikorrenti qieghdin jilmentaw mil-ligijiet vigenti din it-talba ghanda tigi michuda stante li l-kapitolu 69 hekk kif vigenti joffri diversi rimedji li jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja Di piu 'u skond ir-rikors promotur jidher li l-kirja se tintemm mal-inkwilinat tal-intimati Custo. Konsegwentement l-ewwel talba ghanda tigi michuda;

5. Illi **fir-rigward tat-tieni talba**, huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-

Drittijiet tal-Bniedem li l-iStat ghandu s-setgha li jikkontrolla l- proprjeta 'skond ic-cirkostanzi u bzonnijiet socio-ekonomici sabiex jigi assigurat l-attwazzjoni ta 'zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv , u dan anke kif ser jigi ttrattat fil-mori tal-kawza.

6. Illi l-kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tieghu diga kien joffri rimedji ordinarji u permezz tal-Att X tal-2009 gew introdotti mizuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinzamm bilanc bejn il-persuni nvoluti, kif sehh ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghanda ssir distinzjoni bejn l-istat tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta 'Malta, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021,

8. Illi l-esponent jecepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita 'tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot il-Kapitolu 69 hekk kif vigenti u dan anke b'refernza ghall-eccezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jizgura illi l-kera tigi awmentata skond il-valur hieles tas-suq miftuh;

9. Illi konsegwentement u kif ser jigi trattat aktar il-**<u>quddiem it-talbiet kolla ghandhom jigu michuda</u>**. Izda minghajr l-ebda pregudizzju u in linea mal-principju ta 'in illiquidis fit mora l-imghax legali ghandhu jibda jiddekorri biss mid-data tas-sentenza ;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant,l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikorspromotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti. '

Rat ir-risposta tal-intimati Custo li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex il-legittimi kontraditturi sabiex iwiegbu ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigi lliberati mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward tal-ewwel (1) talba, min-natura taghha stess, tali talba tista' tingieb 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; u fir-rigward tat-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tar-rikorrenti dawn huma indirizzati biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;

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';

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 ghamlu ebda ligijiet, anzi huma dejjem mxew 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 ghandhomx jinstabu responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu konsegwenzi jew jigu mgieghla joffru xi rimedju;

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 tal-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 in kwantu ghall-ewwel (1) talba 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. Filfatt kontestwalment mar-rikors kostituzzjonali promotur ir-rikorrenti pprezentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tigi awmentata l-Kera skond l-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement l-ewwel (1) talba ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti diga' ghandhom rimedju;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-eccipjenti dejjem aderixxew ruhhom skond il-ligi, u inoltre kienu dejjem ben rikonoxxuti bhala l-idoneju inkwilini mis-sidien ta' parti mill-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eccipjenti dejjem adoperaw, mxew ma u strahu fuq id-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju taghhom u d-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kisru ebda kundizzjoni relattiva ghall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem halsu l-kera relattiva;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi rrilevat illi kwalunkwe ilment kostituzzjonali tal-atturi jew min minnhom ghandu jigi kkonsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sid il-fond mertu tal-kawza u mhux qabel;

8. 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 u konsegwentement l-ewwel (1) talba tal-atturi ghandha tigi michuda stante li l-atturi diga' ghandhom ir-rimedji opportuni fir-rigward;

9. Illi inoltre, jingieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li l-eccipjenti 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;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar-ragunijiet fuq dedotti, l-eccepjenti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess eccepjenti dejjem ottemperaw ruhhom mill-ahjar li setghu mal-ligijiet legittimi u vigenti, u dak li ghamlu kien biss li uzufruwixxew mid-drittijiet moghtija lilhom mill-ligi;

11. 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.

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni causa mortis, kopja tal-ktieb tal-kera, certifikat ta' non-dekontroll, certifikat tal-mewt, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' April 2023 Dr Sarah Chircop Beck ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 20, Dolores, Triq il-Kanunku Bonnici, Hamrun, mis-sena 1998 u kull 5 snin sa' Mejju 2021. Il-Qorti rat li l-intimati m'oggezjonawx ghat-talba salv ghall-ispejjez, u laqghet it-talba u ħatret lill-Perit Tekniku Mario Cassar.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar it-13 ta' Gunju 2023, u mahluf nhar it-13 ta' Dicembru 2023 a fol. 109 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Marzu, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mpost.i fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-Qosor

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

1. Illi r-rikorrenti Josette Schembri, Mark Calleja, Silvana Calleja u Adelaide Calleja jipremettu li huma l-proprjetarji tal-fond urban bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun, liema fond originarjament kien gie akkwistat minn Calcedonio Calleja u martu Adeliade Calleja permezz ta ' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius nhar l-20 ta 'Mejju, 1998.

2. Calcedonio Calleja miet nhar il-21 ta' Settembru tas-sena 2015, u permez ta' tesmtent unica charta fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb datat t-8 ta' Dicembru tas-sena 2009 huwa nnomina lit-tlett uliedu Josette, Mark u Silvana ahwa Calleja eredi universali, u ghalhekk ghaddiet lilhom s-sehem ta' nofs indiviz tal-proprjeta in kwistjoni. Skont l-istess testment, Calcedonio Calleja hallha bhala pre-legat lill-martu l-usufrutt tal-assi l-ohra kollha immobbli.

3. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu ta' Calcedonio Calleja lill-intimat konjugi Custo, b'kirja ta' tlettin Lira Maltin (Lm 30) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u illum bil-kera ta' €185 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont l-oghli tal-hajja.

4. Il-konjugi Custo ilhom jokkupaw il-fond de quo sa' mill-1980.

5. Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna fejn talbu li jiġi dikjarat li fil-konfront tagħhom l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta ' Malta u l-liġijiet viġenti speċjalment qabel il- promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Custo, waqt li ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għar-raġunijiet esposti u ta ' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi dikjarat u deċiż li l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta ' Malta talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq ħieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jiġi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom. Finalment talbu li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar

Illi b'digriet tal-18 ta' April 2023 a fol. 38 tal-proċess ġie nominat il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaċċedi u jirrelata dwar il- valur

lokatizzju tal-fond bin-numru 20, Dolores, Triq il-Kanunku Bonnici, Hamrun mis-sena 1998 u kull 5 snin sa' Mejju 2021.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar pprezenta r-rapport tieghu nhar it-13 ta' Gunju 2023 li gie mahluf nhar it-13 ta 'Dicembru 2023 u jinsab fl-atti a fol. 109 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mija u tlieta u hamsin elf Ewro (€135,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1998 u kull hames snin sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur tal-Kirja**
1998	€1,182
2003	€1,545
2008	€2,019
2013	€2,639
2018	€3,449

2021	€4,050

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Mario Cassar. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta 'periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat - ir-rikorrenti Josette Schembri, Mark Calleja, u Silvana Calleja m'ghandhomx interess guridiku fl-azzjoni stante li hija Adelaide Calleja li tgawdi mill-uzufrutt tal-fond:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li ai termini tal-artikolu 332 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-uzufruttwarju li huwa intitolat ghal kwalunkwe kera li kellha tkun percepita fuq il-fond koncernat stante li l-usufrutt generali tal-assi tad-defunt Calcedonia Calleja ghadda lil martu Adelaide Calleja.

In fatti id-dikjarazzjoni *causa mortis* prezentata mir-rikorrenti a fol.18 tal-process tghid:

> "Illi mit-tfittixja li saret fir-Registru Pubbliku ta' Malta, u fis-Sekond'Awla tal-Qorti ta' Malta u tal-Qorti ta' Ghawdex, jirrizulta illi l-imsemmi Calcidonio Calleja, miet b'testment fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-tmienja (8) ta' Dicembru elfejn u disgha u li fih fost affarijeit ohra halla l-usufrutt fuq l-

assi immobbli tieghu lil martu l-esponenta Adelaide Calleja u innomina b'eredi universali tieghu lit-tlett uliedu f'ishma indaqs indivizament bejniethom u dan apparti xi legati kif ser jissemmew aktar tard f'dana l-istess att".

L-Artiklu 335 tal-Kodici Ċivili jiddisponi illi "l-frottijiet Ċivili jitqiesu miksuba gurnata b'gurnata u jmissu lill-uzufruttwarju skont ma jkun iż-żmien tal-użufrutt tiegħu". Jinghad imbaghad fis-subinciz (3) tal-Artikolu 333 illi "huma frottijiet Ċivili l-kera ta' beni mikrija, iċ-ċnus, l-imgħaxijiet ta 'kapitali u r-renti ta 'kull sena." Dawn il-frottijiet civili skont id-dispost tal-Artikolu 335 jispettaw lill-uzufruttwarju mill-mument stess li fih ikun kostitwit dak l-uzufrutt. Ghalhekk l-uzufruttwarju ghandu d-dritt ta' tgawdija (*ius utendi fruendi* bl-obbligu ta '*salva rerum substantia*) u min-naha tieghu s-sid jitlef l-utilita 'ekonomika tal-oggett.

Illi in oltre gie precizat anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent illi "jiddikjaraw li l-kumpens huwa dovut a favur ommhom Adelaide Calleja stante li hija propjetarja tan-nofs indiviz u uzufruttwarja tan-nofs indiviz li ddevolva a favur ulieda".

Ghaldaqstant, il-Qorti qed tilqa' din l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>It-tieni u r-raba′ eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – ir-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji u t-talba hija wahda intempestiva:</u>

Illi bhala t-tieni u r-raba′ eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s- setgha kostituzzjonali u konvenzjonali taghha stante li jezisti rimedju ordinarju disponibbli ghar-rikorrenti.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta′ ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu ukoll 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 tal-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-rikorrent, dwar allegat ksur ta 'drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li

ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqas milli juzufruwixxi ruhu mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil- procedura odjerna.

Illi fejn l-intimat eccepixxa li safejn il-lanjanza tinsab diretta kontra t-thaddim tal-emendi li gew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali talba hija intempestiva *stante* li minn qari tar-rikors promotur ma jirrizultax li r-rikorrent irrikorra ghar-rimedju ordinarju disponibbli ghalih. Il-proceduri odjerni huma diversi minn dawk ndikati mill-intimat Avukat tal-Istat b'dan li effettivament ir-rimedji ordinarji li l-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghalihom bl-ebda mod ma ser jincidu fuq il-proceduri odjerni li huma proceduri totalment diversi ghal ksur ta ' drittijiet fundamentali.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Custo:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Custo eccepew li m'humiex il-legittimi kontradditturi tar-rikorrenti fir-rigward it-talbiet kollha maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl ta ' gurisprudenza stabbilita 'tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem li rritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il- Konvenzjoni

Ewropea, l-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi ndividwu jew xi cittadin privat.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna li 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 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti specjalment qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 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 20, Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u tal-Artikolu 37 u 45 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 kontraddittur 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 kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex 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>It-Tieni eccezzjoni tal-intimati Custo:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati Custo eccepew li r-rikorrenti iridu igibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta'.

Ghal dak li jirrigwarda t-titolu taghhom, il-Qorti tirrileva li fi proceduri bhal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li

jgibu prova assoluta tat-titolu taghhom, ghaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Nonostante dan minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghall-finijiet ta 'din il-kawza liema pvi gew elenkati fis- sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Difatti, kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et**[1]:

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

Hekk ukoll gie affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et**[2], fejn, b'referenza ghas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[3]:

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

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

għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta ̓jedd fundamentali kienet waħda ta ̓ rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta ̓dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista ̓jieqaf għall-pretensjonijiet taħ ̓addieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li lpersuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

Fid-dawl tal-premess, u in konsiderazzjoni tal-gurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti gie ampjament ippruvat u tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward mill-intimati konjugi Custo.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl- interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

> Izda d-dispozizzjonijietta′ qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta′ Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta′ proprjeta′ skond l-interess generali jew biex jizgura 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′ ligieit 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.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]"

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:

---

[4] A. Grgic et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017), 14.
[5] AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et (Kost, 31/01/2014).

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jesproprja 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 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 Mario Cassar 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 1998 il-kera

percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' Lm30 fis-sena, ekwivalenti ghall-disgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elf u mija u tnejn u tmenin ewro (€1,182). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' erbat elef u hamsin ewro (€4,050) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' tnejn u disghin ewro u hamsin centezmu (€92.50). 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.[6] 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.

[6] nthony 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 partikolarment ir-rikorrenti Adelaide Calleja li hija l-usufruttwarja certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garrbet ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji 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 'jirc˙ievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 c˙irka = €23,047 u nofs dak l-ammont hu €11,523[7]
> - 27/3/2015 sal-1/6/2021 c˙irka = €44,970
>
> Total……………………………………€56,493.
>
> 21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-kaz˙ Cauchi v. Malta[8], irid jitnaqqas 30% (minħabba

[7] kont 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

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

l-għan soc˙jali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inc˙ertezza 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 'c˙irka €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 z˙diedet għal €197.58 fis-sena, bejn l- 2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reg˙għet z˙diedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta 'Mejju 2015 sal-1 ta 'G˙unju 2021, il-kera kienet c˙irka €1,311. Total ta ' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa 'bilanc˙ ta ' €29,325.'.

lli fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Custo ilhom igawdu l-fond l'fuq minn erbghin (40) sena billi jirrizulta li dahlu fil-kera mis-sena 1980.

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.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mill-1 ta' Gunju, 1998, cioe' minn meta l-antekawza tar-rikorrenti flimkien mar-rikorenti Adelaide Calleja akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni. Il-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament ghall-tmienja u erbghin elf, erba' mija u seba' u sittin Euro (€48, 467). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' €2,200 f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' €46,267.

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, <u>ammont ta' kumpens dovut: €25,909.52</u>

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjemf'idejnil-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 danil-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll invista 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.

Decizjoni

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

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat.
2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;
3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti Adelaide Calleja l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet vigenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal- 2021 taw

dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Custo waqt li gew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta 'Malta) u dan ghar-ragunijiet fuq esposti;

4. Tilqa' lit-tieni talba u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji konsistenti fil-kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Adelaide Calleja b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u li ma jirriflettux is-suq hieles u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni;

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tmienja u ghoxrin elf, disa' mija u disa' Euro u tnejn u hamsin centezmu (€28,909.52);

7. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

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.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025