**QORTI CIVILI - PRIM’AWLA**
**SEDE KOSTITUZZJONALI**

**IMHALLEF**

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

**Illum il-Hamis, 29 ta’ April , 2025**

**Kawża Numru: 4**

**Rikors Guramentat Numru:- 592/2023 JVC**

Alexandra sive Sandra Barker (Passaport Ingliż nru 131669244) kemm f’isimha personali kif ukoll f’isem u għan-nom ta ’Paul Newman

(Passaport Ingliż nru: 1303456589), Andrew Newman (Passaport Ingliż nru: 551421328), David Newman (Passaport Ingliż nru: 5306702843), Michael Bisset (Passaport Malti nru 1246677), Carol Fairchild (Liċenzja tas-sewqan nru FAIRC551195CA7YM08), Elizabeth Candalis sive Kandyli (Passaport Grieg nru AY0187798), John Fairchild (Passaport Ingliż nru 558214598) u Martin Fairchild (Passaport Ingliż nru 551920855);

VS.

Avukat tal-Istat

U

Carmen Farrugia [KI 700055M]

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Alexandra sive Sandra Barker et illi permezz tieghu talbu kif isegwi:

1. **'**Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossia appartament, li originarjament kien jikkonsisti f'zewg appartamenti li gew imnifdin flimkien, bin-numru intern 4/5, formanti parti minn blokk ta 'appartamenti bin-numru ufficjali 106 fi Triq il-Vitorja, Senglea, liema fond huwa okkupat mill-intimata Carmen Farrugia.

2. Illi l-block bini li minnu jifforma parti l-fuq imsemmi appartament, flimkien ma zewgt ihwienet, gew mibnija fuq is-sit fejn originarjament kien hemm dar bil-kantina tahtha li kienet iggib in-numri 93A u 94 u li fl-antik giet deskritta li tinsab Strada Vitorja ( illum Victory Street/ Triq il-Vitorja). Din d-dar ggarfet fi zmien il-gwerra u n-numru taghha kien inbidel ghal 107. Sussegwentement meta s-sit rega inbena, inghata n-numri 106 u 107, bin-numri 106 u 107, bin-numru 106 jirreferi ghall-entratura tal-fuq imsemmi blokk bini. Dan kollu jirrizulta mill-atti aktar l-isfel indikati.

3. Illi d-dar fuq imsemmija kienet tappartjeni in kwantu ghal terz (1/3) indiviz lill-ahwa Maria, Giuseppina, Dolores u Giovanna ahwa Muscat stante li dan is-sehem gie assenjat lilhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon datat 24 ta 'Lulju 1926 ( kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**A**'). Dan is-sehem, flimkien ma mmobbli ohrajn, gew assenjati lill-ahwa bhala s-sehem taghhom derivanti mill-wirt ta' ommhom li mietet intestata fil-15 ta 'April 1922 [ kopja tac-certifikat tal-

mewt relattiv u tar-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**B1**','**B2**', u '**B3** 'rispettivament].

4. Illi r-rimanenti zewg terzi (2/3) indivizi tad-dar inxtraw minn missier il-fuq imsemmija ahwa Muscat, cioe Joseph Muscat, u dan permezz ta 'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tas-16 ta 'Dicembru 1947 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**C**').

5. Illi **Joseph Muscat** miet fit-22 ta 'Novembru 1950 (kopja tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri 'D1', 'D2', u 'D3 ' rispettivament) mentri **Elena Muscat** mietet fl-4 ta' Jannar 1964 (kopja tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testimentarji relattivi huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri minn 'E1', 'E2', u 'E3 ' rispettivament) u a tenur tal-ahhar testment *unica charta* tal-imsemmija kojugi Muscat, li sar fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri nhar id-29 ta' Jannar 1949 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**F**'), is-sehem ta' 2/3 mid-dar ghadda f'idejn ulied Joseph Muscat u cioe Maria, li sa dak iz-zmien kienet izzewget u hadet il-kunjom Bisset, u hutha xebbiet Giuseppina, Dolores u Giovanna. B'dan il-mod l-imsemmija ahwa Muscat saru proprjetarji tal-intier tal-blokk bini li minnu jifforma parti l-appartament mertu tal-proceduri odjerni.

6. Illi **Dolores Muscat** mietet xebba u bla tfal fil-31 ta' Dicembru 1994 (kopji tac-certifikat tal-mewt wu tar-ricerki testamentarji relattivi hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**G1**', '**G2'**, u '**G3**') u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 25 ta' Mejju 1989 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**H**'), hija halliet b'titolu ta' legat favur ohtha Giovanna sive Jane

Muscat l-assi kemm mobiljari u mmobiljarji kollha tagha f'Malta, inkluz ghalhekk il-fond mertu tal-proceduri odjerni.

7. Illi **Giovanna sive Jane Muscat** mietet xebba u bla tfal fit-11 ta' Marzu 2017 (kopji tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi hawn annessi u mmarkati bl-ittra '**11**', '**12**', u '**13**') u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tat-13 ta' Gunju 2012 ( kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**J**'), filwaqt illi hija istitwiet lir-rikorrenti Elizabeth Kandyli, Sandra Barker u Carol Fairchild bhala eredi universali taghha, hija halliet il-proprjeta immobiljari taghha f'Malta b'legat favur in-neputijiet taghha Sandra Barker, Michael Bisset, Elizabeth Kandyli, John Fairchild, Carol Fairchild, Martin Fairchild, f'sehem ta' settimu indiviz kull wiehed, u r- rimanenti settimu indiviz bejn ulied in-neputija premorta taghha Miriam Newman, cioe David u Andrew Newman. L-imsemmija eredi u legatarji huma lkoll rikorrenti fuq dan ir-rikors.

8. Illi **Mary Bisset Ward** mietet fl-Ingilterra nhar is-16 t'Ottubru 2006 u permezz tal-ahhar testment taghha Ingliz datat 26 ta ' Gunju 1989 [kopji tac-certifikat tal-mewt u tat-testment huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**K1** 'u '**K2**') hija istitwiet bhala ezekuturi testamentarji u *trustees* tal-wirt taghha lil uliedha Miriam Newman u r-rikorrenti Sandra Barker u halliet ir-residwu tal-assi taghha favur l-istess Miriam u Sandra flimkien ma huhom, ir-rikorrent l-iehor Michael Bisset.

9. Illi **Miriam Newman** mietet Spanja nhar is-6 t'Ottubru 2009 u permezz tal-ahhar testment Ingliz taghha tat-23 ta' Marzu 1994 u l-ahhar testment Spanjol taghha tat-21 ta 'Lulju 2003 [kopji tac-certifikat tal- mewt u tat-testmenti huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**L1**', '**L2**', u '**L3**'], hija nnominat lil zewgha r-

rikorrent Paul Chandler Newman bhala *sole trustee*, ezekutur testamentarju, u uniku eredi taghha.

10. Illi **Josephine Constance Fairchild** mietet fl-10 ta' Lulju 2017 u permezz tal-ahhar testment Ingliz taghha tas-17 ta' Jannar 2013 [kopji tac-certifikat tal-mewt u tat-testment huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**M1** 'u '**M2**'), hija nominat lir-rikorrenti Carol Ann Fairchild u Elizabeth Anne Candilis bhala *trustees* u ezekuturi testamentarji taghha bir-*residuary estate* taghha jappartjeni lill-istess zewg rikorrenti.

11. Illi l-appartament aktar il-fuq deskritt inkera favur omm intimata, u cioe Theresa Farrugia, versu l-kera li dak iz-zmien kienet tammonta ghal ghoxrin Lira Maltin [Lm20) fis-sena ghal kull appartament u baqa hekk mikri ghal ghexieren ta ' snin bil-kera fissa u bl-impossibilta li l-kirja- tigi terminata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi wara l-mewt ta' Theresa Farrugia, il-fuq imsemmija kirja kompliet titgawda minn bintha l-intimata Carmen Farrugia a tenur tal-ligi;

13. Illi bid-dhul fis-sehh tal-emendi ghall-ligijiet tal-kera skond l-Att X tal-2009 ma kien hemm l-ebda tibdil sinjifikanti favur ir-rikorrenti u dan billi l-fond in kwistjoni baqa' jigi godut mill-intimata Farrugia b'kirja sfurzata fuq ir-rikorrenti u b'kera irrizorja li fis-sena 2010 gholiet ghal mija u hamsa u tmenin Euro (€185) ghal kull appartament, u setghat tircievi riveduta biss kull tlett snin bil-mod li bih ikun zdied, l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

14. Illi ma hemm l-ebda dubbju li din hija kera verament baxxa u irrizorja specjalment meta wiehed iqis il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-imsemmi fond matul is-snin u dan kif ser jigi ppruvat ahjar matul il-kors ta 'din il-kawza.

15. Illi b'effett tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 l-Istat holoq interferenza serja fit-tgawdija da parti tar-rikorrenti tal-proprjeta taghhom u dan billi matul is-snin offra protezzjoni favur l-inkwilina intimata Farrugia bit-tigdid awtomatiku tal-kirja mertu tal-proceduri odjerni u l-imposizzjoni ta' kera massima li setghat tintalab minn ghandha ghall-istess – kundizzjonijiet dawn li kienu assolutament zvantaggjuzi fil-konfront tar-rikorrenti.

16. Illi b'dan il-mod inholoq piz eccessiv u sproporzjonat li kellhom ibatuh unikament ir-rikorrenti stante li gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghal tali cahda u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija hielsa tal-proprjeta taghhom kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.

17. Illi nonostante d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021 li permezz tieghu gie introdott l-Artikolu 4A bhala parti mill-Kap. 69 u a tenur ta' liema l-esponenti inghataw id-dritt illi jitolbu sabiex il-kera tigi riveduta, dan ma biddilx l-istat ta ' fatt dwar il-lezjoni sofferta mill-esponenti saz-zmien qabel ma gie introdott tali artikolu u fi kwalsiasi kaz ma jaghti l-ebda garanzija lill-esponenti li qatt ser ikollhom pussess effettiv tal-fuq imsemmi fond.

18. Illi in oltre, f'kaz li l-kera tigi riveduta ghal-massimu tat-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni, l-esponenti m'hux ser jircievu kera gusta daqs kemm jistghu jircievu bil-kera fis-suq miftuh.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna ohra:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li bil-fatti kif premessi u bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond ossia appartament, li originarjament kien jikkonsisti f'zewg appartamenti li gew imnidfin flimkien, bin-numru intern 4/5, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali 106 fi Triq il-Vitorja, Senglea minnghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, gja gew u qeghdin jigu vjolati id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-ewwel skeda tal-Kap. 319);

2. Tillikwida okkorendo bl-opera ta' periti nominandi u takkorda favur ir-rikorrenti kull kumpens xieraq u danni, kemm dawk morali kif ukoll pekunjarji, ghall-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti kif fuq inghad u ta' kull telf ancillari soffert minnhom;

3. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu favur ir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;

4. Taghti lill-esponentikull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-ingunzjoni taghhom minn issa ghas-subizzjoni.'

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

1. 'Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandha ġġib prova li hija tinsab Malta sabiex hija tkun tista' toqgħod għall-ġudizzju u dan skont l-**artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;.

2. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti Barker trid iġġib prova tal-prokura li hi qiegħda debitament tirrapreżenta lil Paul Newman, Andrew Newman, David Newman, Michael Bisset, Carol Fairchild, Elizabeth Candalis sive Kandyli, John Fairchild u Martin Fairchild;

3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher li xi wħud mir-rikorrenti huma biss trustees u/jew eżekuturi testamentarji u għalhekk jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ u anke l-victim status meħtieġa, biex saret din il-kawża dwar vjolazzjoni ta' dirttijiet fundamentali tal-bniedem. Trustee u/jew eżekuturi testamentari ma jistgħux jilmentaw li ġew leżi drittijiet fundamentali tagħhom;

4. Fir-raba lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel irrid jiġi pruvat l-effetivita' legali tal-appuntament ta' trustee u/jew eżekutur testamentarju u jiġi stabilit jekk dina l-Onorabbli Qorti hiex se tirrikonoxxi l-effettivita' legali ta' dan l-appuntament bil-mod kif sar, għal kull effett u tenur tal-Liġi

5. Illi fil-ħames lok wkoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

   a. tat-titolu li għandhom fuq iż-żewġ appartamenti li ġew imnifdin flimkien, bin-numru intern 4/5, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru uffiċjali 106, Triq il-Vitorja, Senglea u

   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

6. 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** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

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

8. 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 bejn it-**30 ta' April, 1987** sal-**31 ta' Mejju, 2021** u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk il-lanjanza tar-rikorrenti u l-awturi tagħha tinsab diretta kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali peress li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti

u l-awturi tagħha għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi. Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-siddien u d-drittijiet tal-inkwilini;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta ta' Carmen Farrugia li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-esponenti tirrileva illi mhijiex il-legittima kontradittur fil-kawza odjerna stante illi cittadini privati ma jistghux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinzamm responsabbli ghal dan, specjalment meta wiehed iqis il-fatt li l-unika haga li ghamlet l-esponenti kienet li assigurat li tottempora ruhha ma 'dak li tghid il-ligi nostrana u xejn izjed. Illi f'dan ir-rigward, fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta 'Gunju 2016, il-Qorti qalet;

"[..] illi n kwantu l-imsemmija lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma' ghamel u kull ma' qieghed jaghmel il-Bank intimat hu li

jizufruwixxi minn provvedimenti tal-ligi applikabbli u li ghandhom vigenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta ' illegalita', ***m'ghandux ibati konsegwenzi tal-agir tieghu in linea mal-massima- qui suo iure utitur, non videtur damnum facere"; imma ghandu jkun l-intimat Avukat Generali wahdu li jerfa 'l-piz ta 'tali rimedju u konsegwentement ihallas il-kumpens stabbilit permezz ta 'dan il-gudizzju"***

Illi dan gie spjegat ukoll mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et. vs. Avukat Generali et.

*Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jahtux ghall-ksur tad-drittijiet tal-atturi ghax kulma ghamlu kien li mxew kif trid il-ligi u hadu benefficji li taghti l-ligi. Dan huwa minnu, u huwa r-raguni ghala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li gie kundannat ihallas d-danni";*

Illi kif inghad ukoll fis-sentenza fl-Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Dicembru 2012:

*"Il-Bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux- ibati c-cittadin".*

2. Illi inoltre preliminarjament ir-rikorrenti jehtigielhom igibu l-ahjar prova rigward t-titolu li ghandhom fuq il-propjeta ' mertu tal-kawza odjerna.

3. Illi l-esponenti ma tahtix u ma tista' qatt tahti ghall-ebda lezjoni li allegatament ir-rikorrenti qeghdin isostnu li soffrew jew qeghdin isofru stante illi l-esponenti dejjem aderixxiet

mal-ligi nostrana, u per konsegwenza ma jistghax jinghad illi l-esponent agixxiet hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-ligi. Illi in oltre l-esponenti zgur li m'ghandha l-ebda kontroll fuq il-legislazzjoni mghoddija mill-Istat Malti tul iz-zmien u hija sempliciment aderixxiet ruhha mal-Ligi Nostrana.

4. Illi f'dan ir-rigward jigi eccepit kif l-esponenti qatt ma naqset mill-obbligi taghha bhala inkwilina fejn il-kirja li minnha qeghdin jilmentaw l-atturi baqghet tigi accettata ghal diversi snin minghand l-esponenti u ghaldaqstant din titqies bhala accettazzjoni tacita tal-istess kirja fis-somma li din kienet qed tithallas. Kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita ' maqbula u mitluba bejn il-partijiet.

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, abbazi tal-fatt li ma tistax tkun ikkastigata talli harset l-ordnijiet legittimi tal-Istat;

6. Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, it-talbiet tar-rikorrenti fil-kontront tal-intimata huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma tistax tirrizulta lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba azzjonijiet maghmula mill-esponenti.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, testmenti, kopja tal-ktieb tal-kera, certifikati tan-non dekontroll, prokuri, 'grant of probate', dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li permezz tal-verbal tal-25 ta' Jannar 2024 Dr. Jacqueline Grech ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-appartamenti cioe' il-fondi mnifdin flimkien bin-numru intern 4/5 Blokk Numru 106, Triq il-Vitorja Senglea mis-sena 1987 u kull 5 snin sa' April 2022. Il-Qorti rat li l-intimati oggezzjonaw ghas-snin mis-sena 2021 sas-sena 2023. Il-Qorti laqghet it-talba u hatret lill-Perit Tekniku Joseph Grech.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar t-8 ta' April 2024, u mahluf nhar l-14 ta' Mejju 2024 a fol. 193 et. seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 20 ta' Gunju, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjara li qed jirtira l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tieghu;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

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

1. Ir-rikorrenti jipremettu li huma proprjetarji tal-fond ossia appartament, li originarjament kien jikkonsisti f'zewg appartamenti li gew imnifdin flimkien, bin-numru intern 4/5, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali 106 fi Triq il-Vitorja, Senglea.

2. Originarjament is-sit fejn illum hemm il-propjeta' in kwistjoni kien dar bil-kantina li ggib in-numru 93A u 94, fit-Triq il-Vittorja. Id-dar li kienet iggarfet fit-Tieni Gwerra Dinija u giet zviluppata mill-gdid, inghatat in-numru 106 u 107 bin-numru 106 jirreferi ghall-entratura tal-Blokka fejn jinsab l-appartament mertu tal-kawza odjerna.

3. Ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond mill-wirt tal-antekawza taghhom f'zewg terzi (2/3) tal-konjugi Joseph u Elena Muscat u terz (1/3) ta' Antonia Muscat kif hawn taht spjegat:
    a. L-ahwa Maria, Giuseppina, Dolores u Giovanna ahwa Muscat akkwistaw terz (1/3) tad-dar (li iktar tard giet zviluppata) fuq imsemmija b'assenjazzjoni lilhom derivanti mill-wirt ta' ommhom Antonia Muscat li mietet intestata fil-15 ta' April 1922, u dana permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon datat 24 ta' Lulju 1926[1].
    b. Ir-rimanenti zewg terzi (2/3) indivizi tad-dar inxtraw minn Joseph Muscat, missier il-fuq imsemmija ahwa Muscat, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tas-16 ta' Dicembru 1947 minghand in-Nutar Giovanni Vella[2].

Joseph Muscat miet fit-22 ta' Novembru 1950 mentri t-tieni mara tieghu Elena Muscat mietet fl-4 ta' Jannar 1965 u a tenur tal-ahhar testment *unica charta* tal-imsemmija kojugi Muscat, li sar fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri nhar id-29 ta' Jannar 1949[3] is-sehem ta' 2/3 mid-dar ghadda f'idejn ulied Maria

[1] a fol. 7 tal-process
[2] a fol. 18 et seq tal-process
[3] a fol.34 tal-process

(mizzewga Bisset), Giuseppina (mizzewga Fairchild), Dolores u Giovanna Muscat.

B'dan il-mod l-imsemmija ahwa Muscat saru proprjetarji tal-intier tal-blokk bini li minnu jifforma parti l-appartament mertu tal-proceduri odjerni f'sehem ta' 1/4 kull wahda.

**Dolores Muscat** mietet xebba fil-31 ta' Dicembru 1994 u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 25 ta' Mejju 1989 [4] hija halliet b'titolu ta' legat favur ohtha Giovanna l-assi kemm mobiljari u mmobiljarji kollha taghha f'Malta, inkluz ghalhekk il-fond mertu tal-proceduri odjerni. B'hekk Giovanna saret sid tal-fond fis-sehem ta' 1/2.

**Maria (Mary) Bisset Ward** mietet fl-Ingilterra nhar is-16 t'Ottubru 2006 u permezz tal-ahhar testment taghha[5] datat 26 ta' Gunju 1989 hija istitwiet bhala ezekuturi testamentarji u *trustees* tal-wirt taghha lil uliedha Miriam Newman u r-rikorrenti Sandra Barker u halliet ir-residwu tal-assi taghha favur l-istess Miriam u Sandra flimkien ma' huhom, ir-rikorrent l-iehor Michael Bisset.

**Miriam Newman** mietet Spanja nhar is-6 t'Ottubru 2009 u permezz tal-ahhar testment Ingliz taghha tat-23 ta' Marzu 1994 u l-ahhar testment Spanjol taghha tat-21 ta' Lulju 2003 hija nnominat lil zewgha r-rikorrent Paul Chandler Newman bhala *sole trustee*, ezekutur testamentarju, u uniku eredi taghha.

**Giovanna sive Jane Muscat** mietet xebba fit-11 ta' Marzu 2017 u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Annalise

[4] a fol.43 tal-process
[5] a fol. 58 tal-process

Micallef tat-13 ta' Gunju 2012[6] filwaqt illi hija istitwiet lir-rikorrenti Elizabeth Kandyli, Sandra Barker u Carol Fairchild bhala eredi universali taghha, hija halliet il-proprjeta immobiljari taghha f'Malta b'legat favur in-neputijiet taghha Sandra Barker, Michael Bisset, Elizabeth Kandyli, John Fairchild, Carol Fairchild, Martin Fairchild, f'sehem ta' settimu indiviz kull wiehed, u r-rimanenti settimu indiviz bejn ulied in-neputija premorta taghha Miriam Newman, cioe David u Andrew Newman.

**Josephine Constance Fairchild** mietet fl-10 ta' Lulju 2017 u permezz tal-ahhar testment taghha tas-17 ta' Jannar 2013[7] hija nominat lir-rikorrenti Carol Ann Fairchild u Elizabeth Anne Candilis bhala *trustees* u ezekuturi testamentarji taghha bir-*residuary estate* taghha jappartjeni lill-istess zewg rikorrenti.

4. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-omm l-intimata Carmen Farrugia, certu Theresa b'titolu ta' inkwilinat sa' mill-1967[8] versu l-kera originali ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena ghal kull appartament. Fis-sena 2010 l-kirja gholiet b'pagament ta' mija u hamsa u tmenin ewro (€185) ghal kull appartament ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skont l-oghli tal-hajja.

5. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li fil-konfront taghhom l-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossià l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligijiet vigenti specjalment qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sultana

[6] a fol. 86 et seq tal-process
[7] a fol. 71 et seq tal-process
[8] vide kotba tal-kera prezentati a fol. 203 et seq. tal-process

waqt li gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 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. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom. Finalment talbu li l-intimati jew minn minnhon jigu kkundannati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati. Talbu ukoll li l-Qorti taghti kull rimedju jew ordni xieraq sabiex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

**Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech**

Illi b'digriet tal-25 ta' Jannar 2024 a fol. 83 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-appartamenti cioe' il-fondi mnifdin flimkien bin-numru intern 4/5 Blokk Numru 106, Triq il-Vitorja Senglea mis-sena 1987 u kull 5 snin sa April 2022. Il-Perit Tekniku Joseph Grech pprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar t-8 t'April 2024 u mahluf nhar l-14 ta' Mejju 2024 a fol. 193 et. seq tal-process. Fir-rapport tieghu il-Perit Tekniku jaghti deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizzju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech innota li l-fond jinsab fi stat strutturalment tajjeb u huwa mizmum tajjeb hafna mill-inkwilini. Jinnota li dan jikkonsisti f'appartament b'qies superficjali ta'

madwar 150 metru kwadru u strettament il-fond huwa zewg appartamenti mniffa flimkien.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech irrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fl-ahhar kwart tal-2023 huwa dak ta' mitejn u hamsa u hamsin elf ewro (€255,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perjodi mis-sena 1987 sas-sena 2023 kif isegwi:

| **Sena** | **Yield** | **Valur tal-Kirja (Annwali)** |
|---|---|---|
| 1987 | 2% | €440.00 |
| 1992 | 2% | €600.00 |
| 1997 | 2% | €1,100.00 |
| 2002 | 2% | €1,600.00 |
| 2007 | 3% | €2,500.00 |
| 2012 | 2.25% | €2,813.00 |
| 2017 | 3% | €5,850.00 |
| 2022 | 3% | €7,200.00 |
| 2023 (Q4) | 3% | €7,650.00 |

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

**Ikkunsidrat:**

**L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat**

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandha ggib prova li kienet tinsab Malta sabiex hija tkun tista' toqghod ghall-gudizzju u dan skont l-artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti fuqha. Ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

**It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat**

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti Barker trid iggib prova tal-prokura li hi qieghda debitament tirraprezenta lir-rikorrenti l-ohra u cioe' lil Paul Newman, Andrew Newman, David Newman, Michael Bisset, Carol Fairchild, Elizabeth Candalis sive Kandyli, John Fairchild u Martin Fairchild.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti fuqha. Ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

**It-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat**

Illi fit-tielet u r-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi jonqos l-interess guridiku mehtieg u anke l-*victim status* peress li whud mir-rikorrenti cioe' Sandra Barker, Michael Busset, Paul Newman, Carol Ann Fairchild u Elizabeth Anne Candilis huma biss trustees u/jew ezekuturi testamentarji, anke peress li trustee u/jew ezekuturi testamentari ma jistghux jilmentaw li gew lezi drittijiet fundamentali taghhom. Fir-raba' eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi jrid jiġi ppruvat l-effetivita' legali tal-appuntament ta' trustee u/jew ezekutur testamentarju u jiġi stabilit jekk dina l-Onorabbli Qorti hiex se tirrikonoxxi l-effetivita' legali ta' dan l-appuntament bil-mod kif sar.

Illi fil-fehma tal-Qorti m'għandu jkun hemm l-ebda dubbju dwar l-interess guridiku tal-atturi f'dawn il-proceduri. Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u dan 'l hinn mill-appuntament taghhom bhala trustees jew ezekuturi testamentari ghall-finijiet ta' din il-kawza liema provi gew elenkati fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Finalment it-'Trusts' in kwistjoni jservu persuni umani w'ghalhekk xorta wahda jista' jkun hemm il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali.  L-identita' tas-sidien harget cara mill-affidavits esebiti.  Fuq kollox ghandhom ikunu r-rikorrenti bejniethom li jidentifikaw is-sehem tal-kumpens dovut lil kull wiehed f'kaz li dan effettivament jinghata u l-Qorti mihiex ser tidhol f'din il-kwistjoni.  Fid-dawl tal-premess il-Qorti tqis illi l-interess guridiku tar-rikorrenti gie ampjament pruvat u tichad ghalhekk it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

**<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Farrugia: prova tat-titolu u tal-kirja:</u>**

Bhala l-hames eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta', tal-kirja u li l-istess hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti ghar-rigward tal-prova tal-kirja. Ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

L-Avukat tal-Istat jissottometti pero illi ma hux sodisfatt mit-titolu ta' whud mir-rikorrenti, ghaliex jemmen li whud mir-rikorrenti ma kienux awtorizzati sabiex jifthu din il-kawza, filwaqt illi lanqas ma ghandhom interess guridiku mehtieg u l-*victim status* sabiex jintavolaw l-proceduri odjerni bhala *trustees*. L-Avukat tal-Istat ssottometta pero' illi huwa sodisfatt mid-dokumenti esebiti ghar-rigward tar-rikorrent l-ohra. Madanakollu, l-intimata Farrugia fit-tieni eccezzjoni taghha eccepiet illi r-rikorrenti iridu jiprovdu l-ahjar prova rigward t-titolu li ghandhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

Ghal dak li jirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti tirrileva li fi proceduri bhal dawk odjerni, m'huwiex mistenni mir-rikorrenti li jgibu prova assoluta tat-titolu taghhom, ghaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. 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 provi gew elenkati fis- sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Difatti, kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et**[9]:

[9] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

*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**[10], fejn, b'referenza ghas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[11]:

*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed 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 ta' haddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

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

**<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Farrugia: legittimu kontradittur:</u>**

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

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata Farrugia eccepiet in linea preliminari li in kwantu jirrigwardja l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti 'hiex il-legittimu kontradittur sabiex twiegeb ghat-talba tar-rikorrenti u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' din it-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.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux sbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia appartament numru intern 4/5, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali 106 fi Triq il-Vitorja, Senglea u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad- Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl- ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qeghda titratta l-kwistjoni ta 'legittimu kontradittur 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 kuntradittturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimata Farrugia.

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

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

'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija 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-dispozizzjonijiet ta' 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.[12] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]"

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:

---

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

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

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt 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 Joseph Grech 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 1987 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena, ekwivalenti ghall-tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erba' mitt ewro (€400). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' hamest elef u tminn mija u hamsin Ewro (€5,850) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mija u sebgha u disghin ewro (€197) (vide a fol.247 tal-process). 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.[14] 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.

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):

---

[14] 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).

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

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

**Rimedji:**

Illi r-rikorrenti 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.

**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 'jircievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 cirka = €23,047 u nofs dak l-ammont hu €11,523[15]
- 27/3/2015 sal-1/6/2021 cirka = €44,970 Total…………………………………€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-kaz Cauchi v. Malta[16], irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan socjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-incertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

---

[15] 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

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

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 'cirka €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 zdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l- 2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reggħet zdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta 'Mejju 2015 sal-1 ta 'Gunju 2021, il-kera kienet cirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa 'bilanc ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Farrugia ilha tgawdi l-fond ghal diversi snin u certament sa minn qabel is-sena 1987.

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-1987. 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 Joseph Grech jammonta komplessivament ghall-seba' u sebghin elf tlett mija u hmistax-il centezmu (€77,315). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma approssimattiva ta' sebat elef mija u sitta u sittin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€7,166.82) f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' sebghin elf, mija u tmienja u erbghin Euro u tmintax-il centezmu (€70,148.18).

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, ammont ta' kumpens dovut: disa' u tletin Elf, mitejn u tlieta u tmenin Euro (€39,283). Il-Qorti tirrileva li din is-somma hija kalkolata piu' o meno u ghandha tigi kkunsidrata bhala somma deciza minn din il-Qorti *abritrio boni viri* filwaqt li l-kalkoli saru sabiex il-Qorti jkollha gwida aprossimattiva dwar il-kumpens dovut.

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa'. dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq 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' erbat'elef Ewro (€4,000) 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. Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti 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-intimata Farrugia 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, u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji konsistenti fil-kumpens u danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji;

3. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tlieta u erbghin elf, mitejn u tlieta u tmenin euro (€43,283).

4. Tilqa' it-tielet talba tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti 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, 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-inkwilina ntimata.

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.**
**29 ta' April, 2025**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**29 ta' April, 2025**