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' Mejju, 2025

Kawza Numru: 1

Rikors Numru:- 132/2023 JVC

Maria Odette Farrugia (K.I.Nru 0133585 (M) ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefrin Josephine Jane Haydney [Passaport Nr 0982511]u Joseph Abela [Passaport Nru 1130774]

vs

L-Avukat ta' l-Istat

U

Alfred Attard [K.I.Nru 771335(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali li permezz tieghu r-rikorrenti ppremettiet u talbet kif isegwi :

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond hamsa u tletin (35), gja bin-numru tletin (30), Triq Ljun, Bormla, u dan fis-sehem ta' nofs indiviz.

2. Illi inizjalment, il-proprjeta in kwistjoni kienet giet akkwistata minn Emmanuele Micallef fiz-zwieg tieghu ma' Cunegonda Sacchett u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Enrico Saydon ta' l-20 ta' Settembru 1932.

3. Emmanuele Micallef miet nhar il-31 ta' Lulju 1935 filwaqt li martu mietet nhar id-19 ta' Lulju 1944 u permezz ta' l-ahhar testment taghhom fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon tas-27 ta' Lulju 1935, fost disposizzjonijiet ohra li ma ghandhomx x'jaqsmu mal-proprjeta in kwistjoni, huma nnominaw lill-4 uliedhom eredi universali f'sehemijiet ugwali bejniethom; Maria Micallef, Gregorio Micallef, Salvatore Micallef u Caterina Barbara, b'dana li l-ulied wirt s-sehem indiviz ta' kwart kull wiehed.

4. Illi omm ir-rikorrenti u cioe' Maria Concetta Abela nee' Micallef mietet intestata nhar il-11 ta' Frar 1969, u zewgha miet fis-26 ta' Marzu 1978, b'dana li s-sehem indiviz ta' kwart tal-fond in kwistjoni intiret mit-3 uliedhom u cioe' Emmanuela Scicluna, Carmel Abela u Joseph Abela f'sehemijiet ugwali.

5. Illi sussegwentament, Carmel Abela miet guvni u intestat nhar l-14 ta' Gunju 1989, b'dana illi s-sehem tieghu ta' wiehed minn tnax (1/12) intiret miz-zewg hutu u cioe Emmanuela Scicluna u Joseph Abela, ir-rikorrenti f'dan ir-rikors.

6. Illi Emmanuela Scicluna mietet armla nhar il-15 ta' Ottubru 2019 u permezz ta' testment taghha fl-atti tan-Nutar Antione Agius tat-18 ta' Awwissu 1998 hija halliet b'titolu ta' prelegat is-sehem ta' kwart in piena proprjeta lil u l-usufrutt fuq ir-rimanenti sehem ta' tlett kwarti indivizi (3/4) a favur zewgha, (li madanakollu kif diga inghad gie nieqes qabilha), u nnominat liz-zewg uliedha Maria Odette u Josephine Jane bhala eredi universali.

7. Illi d-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Emmanuela Scicluna giet ppublikata min-Nutar Sandra Grech Cordina fit-13 ta' Ottubru 2020 u s-sehem ta' wiehed minn tmienja (1/8) gie ddikjarata u taxxa relattiva giet imhalsa fuqha.

8. Illi l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

9. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mill-antekawza tar-rikorrenti aktar minn 50 sena ilu b'kera mizera

pagabbli kull sena bil-quddiem u illum bil-kera ta' €206 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

10. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandu ebda dritt tirrifjuta li ggedded din il-kirja.

11. Illi sa Gunju 2021, il-kera ma setghetx tghola aktar mill-ammont ta' mitejn u tlettax il-Ewro u ghaxar centezmi (€210) fis-sena minhabba r-restrizzjonijiet fis-sehh sa Gunju 2021.

12. Illi l-kera li jhallas l-intimat kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f'pozizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzjonijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.

13. Illi minkejja l-izviluppi legislattivi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta wahda ghaddew u soffrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taht l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta' '*fair balance*' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

14. Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera

kienu joholqu versu s-sidien tal-prorpejta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.

15. Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet **B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deciza fil-15 ta' Jannar 2021** ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta.

16. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jissottomettu li kawza tal-kirja vigenti tal-proprejta' bin-numru bin-numru ufficcjali hamsa u tlettin (35), Triq l-Iljun, Bormla, kif limitat mill-Ligijiet ta' Malta ghal snin shah, u dan billi s-sid b'mod diskirminatorju kien qieghed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal-proprejta tieghu minghajr ma nghata kumpens xieraq ghal tali privazzjoni ghal dawk is-snin kollha.

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

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-Disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal- Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet tar-rikorrenti.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru ufficcjali hamsa u tlettin (35), Triq l-Iljun, Bormla, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-inkwilin tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' d-Disposizzjonijiet tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokattixju tal-prorpjeta in kwistjoni.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalaiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi pprezentata.'

Rat ir-risposta ta' **Alfred Attard** li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, m'ghandux ikun l-esponent li jigi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti,

stante l-premessa li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirrizulta mill-gurisprudenzja tal-Qrati nostrani u in *oltre*, l-esponent dejjem assigura li jottempra ruhu rigorozament ma' dak li trid il-ligi.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandhom jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistawx jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom stante illi huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponent dejjem hallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponent dejjem hallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment.

4. Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m'ghandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponent jecepixxi li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

5. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti- ma jistawx jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, u/jew kwalsiasi ligi ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-esponent kera l-proprjeta' b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma jistax u m'ghandux ibati ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilita' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stress u mhux l-esponent. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, l-esponent ser jghaddi minn piz finanzjarju enormi (*hardship*), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponent izda mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni fi proceduri gudizzjarji.'

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

1. 'Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacenti (1) tat-titolu taghhom ghall-proprjeta 'mertu tal-kawza; (2) tal-kirja li qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija effettivament soggetta ghad-disposizzjonijiet tal-Ligi impunjanti;

2. Illi, preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jista 'jinftiehem bhala ilment dwar, *inter alia*, id-disposizzjonijiet illi dahlu fis-sehh jew li gew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti ghadhom ma ezawrixxewx ir-rimedju illi jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet illi qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

4. Illi, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe mizura li tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta', bhalma ghandna f'dan il-kaz, ghandha tissodisfa tliet elementi, u cioe il-legalita', l-interess pubbliku, u l-proporzjonalita'. Ma hemm ebda dubju li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta 'skont l-interess generali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

5. Illi, il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrent huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta 'abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali ligijiet jizguraw illi s-sid tal-fond jircievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop socjali tal-ligi in kwistjoni, u li jkun jista 'jitlob awment fill-kera kull tant zmien, liema kera tkun ibbazata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuh. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. Illi, dwar l-element ta 'proporzjonalita', tajjeb li wiehed jiftakar li f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali

legittimu, huwa accettabbli illi l-kumpens ghall-kontroll fl-uzu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju shih fis-suq miftuh;

7. Illi mal-migja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta ' Malta, ir-rikorrenti certament ma jistghux izjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proprzjonat. Bis-sahha ta 'dan l-artikolu, r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta 'abitazzjoni. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. B'zieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrenti jista ' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

8. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta 'bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi ddikjarat li l-intimati ma jistghux jistriehu aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta 'Malta;

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;

Salv eccezzjonijet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, prokura, estratti mir-registru elettorali, ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li permezz tal-verbal tas-27 ta' Gunju 2023 Dr Sarah Chircop Beck ghar-rikorrenti talbet il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 35 gia' 30 Triq l-Iljun, Bormla mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-31 ta' Mejju 2021. Il-Qorti rat li l-intimati m'oggezzjonawx ghat-talba salv ghall-ispejjez u laqghet it-talba u hatret lill-Perit Tekniku Mario Cassar.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar 25 ta' Settembru 2023 u mahluf fis-7 ta' Mejju 2024 a fol. 25 et. seq tal-process.

Rat li permezz tal-verbal tas-7 ta' Mejju 2024, Dr. Vella li assocja ruhu fil-patrocinju tar-rikorrenti talab korrezzjoni fir-rikors promotorju fl-ewwel premessa b'dana li ghandha tigi imhasra l-kelma "kwart" u tigi sostitwita bil-kelma "nofs" liema talba giet milqugha mill-Qorti.

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Ottubru, 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’ sottomissonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

1. Ir-rikorrenti jippremettu li huma s-sidien kopropjetarji tal-fond bin-numru 35 (gia 30) fi Triq Ljun Bormla, u dan fis-sehem ta’ nofs indiviz.

2. Originarjament il-propjeta’ kienet giet akkwistata minn Emmanuele Micallef u Cunegonda Sacchet permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon fl-20 ta' Settembru 1932. Emmanuele Micallef miet fil-31 ta' Lulju 1935 filwaqt li martu mietet fid-19 ta’ Lulju 1944 u permezz tal-ahhar testment taghhom fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon tas-27 ta’ Lulju 1935, nnominaw lil erba’ uliedhom Maria Concetta, Gregorio, Salvatore u Caterina eredi universali f’sehem ugwali bejniethom.

3. Skont ir-ricerka tat-titolu maghmula min-Nutar Sandra Grech Cordina a fol. 64 tal-process, Gregory Micallef miet fid-19 t’Awwissu 1980 u skont l-ahhar disposizzjonijiet testamentarji fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani maghmul fil-31 ta' Jannar 1980 innomina bhala eredi universali lil Carmelo sive Charles, Giuseppe, u Lilian mart Charles Scicluna, ulied ohtu Maria Abela.

4. Maria Concetta Abela nee' Micallef mietet intestata nhar il-11 ta' Frar 1969 u zewgha miet fis-26 ta' Marzu 1978, b'dana li s-sehem ta' kwart indiviz tal-fond in kwistjoni intiret mit-3 uliedhom u cioe' Emmanuela Scicluna, Carmel u Joseph Abela.

5. Carmel Abela miet guvni intestat nhar l-14 ta' Gunju 1989, b'dana illi s-sehem tieghu ta 1/12 iddevolva fuq hutu Emmanuela u Joseph Abela.

6. Emmanuela Scicluna mietet armla nhar il-15 t'Ottubru 2019, u permezz tat-testment taghha fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-18 t'Awwissu 1988 hija halliet b'titolu ta' prelegat is-sehem ta' kwart in piena propjeta' lil u l-usufrutt fuq ir-rimanenti sehem ta' tlett kwarti indivizi a favur zewgha li madanakollu kien diga' gie nieqes qabilha, u nnominat liz-zewg uliedha Maria Odette u Josephine Jane bhala eredi universali.

7. Illi ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti Maria Odette Farrugia u ohtha Josephine Jane Haydney huma propjetarji tas-sehem 1/4 indiviz u cioe' 1/8 kull wiehed, filwaqt li Joseph Abela ghandu s-sehem indiviz ta' 1/4.

8. Illi l-fond kien inghata mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti lill-genituri tal-intimat Kevin Attard.

9. Permezz tal-verbal tal-10 t'Ottubru tas-sena 2024 r-rikorrenti u l-intimat iddikjaraw li l-kera qabel is-sena 2010 kienet ta' tmintax-il lira maltija (LM18) fis-sena. Fl-2010 din giet awmentata ghall-

mija u sebgha u tmenin ewro (€187) fis-sena, u fl-2021 awmentat ghall-mitejn u sitt ewro (€206) fis-sena.

10. 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 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Attard 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 li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal 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-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:

Illi b'digriet tas-27 ta' Gunju 2023 a fol. 19 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 35 gia' 30 Triq l-Iljun, Bormla mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-31 ta' Mejju 2021.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar pprezenta r-rapport tieghu fl-atti nhar il- 25 ta' Settembru 2023 u dan gie mahluf fis-7 ta' Mejju 2024

a fol. 25 et. seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-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 Mario Cassar innota li r-residenza hija dizabitata u fi stat hazin ta' manutenzjoni. Il-Perit Tekniku Mario Cassar rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000).

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perjodi mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur tal-Kirja (Annwali)**
1987	540
1992	765
1997	1083
2002	1533
2007	2170
2012	3072
2017	4349
2021	2174

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

Ikkunsidrat ulterjorment:

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Attard: prova tat-titolu, tal-kirja u tal-applikabbilita' tat-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta:-</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni, r-rikorrenti jridu igibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u wkoll li jridu jgibu l-ahjar prova li din il-kirja hija verament mharsa taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghal dak li jirrigwarda t-titolu taghhom, il-Qorti tirrileva li fi proceduri bhal dawk odjerni, m'huwiex mistenni mir-rikorrenti li ggib prova assoluta tat-titolu taghha, ghaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-Avukat tal-Istat l-Qorti tqis li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom. 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 tatt-itolu 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.*

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

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 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' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

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.

Illi in oltre l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-htiega li r-rikorrenti igibu prova tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti prezentaw kopja tal-estratti tal-ircevuti tal-ktieb tal-kera fil-pussess taghhom, kif ukoll cedoli ta' depozitu ghall-perjodi tal-2014 u l-2019 sal-2022. Permezz tal-verbal tal-10 t'Ottubru tas-sena 2024 ir-rikorrenti u l-intimat iddikjaraw li l-kera qabel is-sena 2010 kienet ta' tmintax-il lira maltija (LM18) l-ekwivalenti ta' €41.93 fis-sena.

---

[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)

Fl-affidavit taghha a fol. 61 tal-process ir-rikorrenti Maria Odette Farrugia ukoll tikkonferma li l-fond kien inghata b'kirja lill-antekawza tal-intimat Attard mill-genituri taghha aktar minn tmenin (80) sena ilu. L-intimat Attard ikkonferma fix-xhieda tieghu a fol.52 tal-process li l-fond antecedentement kien mikri lil ommu u missieru.

In oltre' anke mill-estratti tar-registru elettorali u x-xhieda moghtija minn Savio Borg bhala Ufficjal tal-Ufficju Elettorali a fol. 45 tal-process l-intimat Attard jidher li kien diga registrat fil-fond de quo sa mill-1981. Jidher ukoll li kien fir-Registru ta' Ottubru 2022 li l-intimat gie rregistrat f'indirizz gdid u cioe' Triq id-Dahla ta' San Tumas, Dar l-Anzjani, Zejtun.

In vista tas-suespost, il-Qorti m'ghandhiex dubju li tressqu provi sufficjenti tal-kirja tal-fond tul dawn is-snin kollha u li din kienet issejjah lill-intimat Attard ghalhekk ser tichad l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Attard: ir-rimedju ordinarju:-</u>

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Attard eccepixxa li ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzat ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni, inkluz dawk ir-rimedji li kellha disponibbli ghaliha qabel l-emendi fl-2021, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva.

Dan premess, minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghas-snin kollha li

hija batiet u qed ibatu konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Illi dwar ir-rimedju ta′ kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali 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 Attard qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta′ drittijiet fundamentali ma kellhiex rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur liema jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Attard.

Illi dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2021, l-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti.

<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' bżonn 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. .

---

[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).

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' liġi 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 1987 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tmintax-il lira Maltin (Lm18) fis-sena, ekwivalenti ghal €41.92 li kienu jithallsu kull sena bil-quddiem, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' hames mija u erbghin ewro (€540). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' elfejn mija u erbgha u sebghin ewro (€2174) filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u sitt ewro (€206). 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."

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

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):

> *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 oltre t-talba ghal dikjarazzjoni \ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu li l-Qorti tillikwida kumpens u danni kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi u l-Qorti tqis li huwa ġust li fic-cirkustanzi jigu kalkolati danni favur ir-rikorrenti, ghall-kuntrarju ta' dak esposti mill-intimati.

Kumpens:

Il-Qorti ser tikkunsidra ghall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-perijodu mis-sena 1987 billi kif irrizulta l-ilment huwa biss applikabbli fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea sas-sena 2021 cioe' sa meta gew introdotti l-emendi l-godda fil-ligi bl-Att XXIVtal-2021.

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[7]
- 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[8], 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.

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.

---

[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.

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-inkwilin Attard ilu jgawdi l-fond bis-sahha tal-ligi *de quo* ghal diversi snin.

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

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassr jammonta komplessivament ghall-hamsa u sittin elf, tlett mija u tmenin ewro (€65,380). Mill-provi fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti rcevew is-somma komplessiva ta' tlett elef, tlett mija u hamsa u hamsin ewro u disgha u sittin centezmu (€3,355.69) f'kirjiet ghall-istess perjodu. Ghalhekk it-total huwa ta' tnejn u sittin elf erbgha u ghoxrin ewro u wiehed u tlettin centezmu (€62,024.31).

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:

€62,024.31 - 30% - 20% = € 34,733.61

Ammont ta' kumpens : erbgha u tlettin elf, seba' mija u tlieta u tleetin ewro u wiehed u sittin centezmu (€ 34,733.61). 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.

Illi 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. 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 kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata 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. Tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni 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-intimat Attard 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;

3. Tilqa' it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-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;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' sebgħa u tletin elf, seba' mija u tlieta u tletin ewro u wiehed u sittin centezmu (€ 37,733.61);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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

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' Mejju, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
29 ta' Mejju, 2025