QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 25 ta' Gunju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 125/2023 AF

Nazzarena Mifsud

vs

Carmen Vella

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Nazzarena Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti, armla ta' Victor Mifsud, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 0587945M hija proprjetarja tal-fond ***Redentur, Triq il-Mithna, Haz-Zebbug*** li ilha mikrija lill-intimata Carmela Vella, armla ta' Alfred Vella ghal iktar minn erbghin sena. Meta inxtrat din id-dar minn missier Victor Mifsud fis-sena 1945, din id-dar kienet digaà mikrija ghand il-genituri ta' Carmen Vella.

Ir-rikorrenti akkwistat din il-proprjetà mis-successjoni tal-mejjet zewgha, Victor Mifsud li miet nhar l-10 ta' Jannar 2022, hekk kif dikjarat fil-*causa mortis* tal-istess, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datata 21 ta' Novembru 2022 hawn anness u mmarkat **Dokument A**.

Victor Mifsud, kien wiret l-imsemmi fond minghand missieru, Carmelo Mifsud li miet nhar it-8 ta' Dicembru 1974. Permezz ta' testament unica charta datat 11 ta' Awwissu 1960, fl-atti tan-Nutar Dott. Philip Saliba, Carmelo Mifsud u Salvina Mifsud, kienu hallew bhala eredi universali taghhom lil hames uliedhom, Maria, Filippa, Nicola, Giuseppe u Vittorio, testament anness u mmarkat **Dokument B**.

Sussegwentement, l-ahwa Mifsud, kienu ikuntrattaw divizjoni bejniethom nhar l-24 ta' Settembru 1991, fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba fejn permezz tal-istess Victor Mifsud li kien imissu porzjon numru tlieta, akkwista l-fond numru tnejn u ghoxrin u tlieta u ghoxrin 22/23, Mill Street, Haz Zebbug liberu u frank, fost proprjetajiet ohrajn. Kuntratt ta' divizjoni hawn anness u mmarkat **Dokument C.**

Il-fond mertu tal-kawza kien originarjament akkwistat minn Carmelo Mifsud, u cioè missier Victor Mifsud permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 25 ta' Jannar 1945, fejn Giorgio u Giuseppe ahwa Abela kienu bieghu u trasferixxu solidalment b'titolu ta'

vendita lil Carmelo Mifsud zewg stabili terrani li jinsabu Haz Zebbug, Mill Street già Strada Molino Ghodor, wiehed b'zewg bibien immarkati rispettivament bin-numri 24 u 25 drabijiet ohra 19 u 20 u l-iehor b'bieb wiehed immarkat bin-numru 26 drabi ohra numru 21, liberu u frank, fl-atti tan-Nutar Dott. Nicola Said anness u mmarkat **Dokument D.**

L-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata versu kirja ta' €201.00, liema kirja hija wahda irrizorja u ma setghetx tigi awmentata b'operazzjoni tal-ligijiet vigenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument E** hawn anness; Meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, dawn ma japplikawx ghal-fondi mhux kommercjali u ghalhekk r-rata tal-kera ma tizdiedx darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-

interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

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

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§**

160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

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

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

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-**

Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

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

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

In vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isoffri lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha ta' proprjetà kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-

Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*.

Konsegwentement, ir-rikorrenti jitolbu li jigu likwidati d-danni pekunjarji u non-pekunjarji mill-1 ta' Lulju 1987 sal-prezentata tar-rikors odjern.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata **Carmen Vella (K.I. nru 0135546M)** ghall-fond *Redentur, Triq il-Mithna, Haz Zebbug* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

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

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax

legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament ir-rikorrenti jehtieg li ggib prova cara tat-titolu taghha li turi kif il-proprjetà ossia "Redentur", Triq il-Mithna, Haz-Zebbug tappartjeni lilha.

Preliminarjament, jekk jirrizulta li r-rikorrenti ma ezawrietx ir-rimedji ordinarji moghtija lilu bil-ligi, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tistharreg ulterjorment l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Preliminarjament u bla hsara ghall-premess, ir-rikorrent ghandha ggib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soggetta ghalll-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bla hsara ghall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjoniijet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Bla hsara ghall-premess, jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-principju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*.

Bla hsara ghall-premess, f'kull kaz ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fil-ligi li tircievi l-frottijiet tal-istess prorpjetà in mertu.

Bla hsara ghall-premess, anke ghall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrent seta' beda jkollha jedd li tircievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta wahda ma gewx u mhumiex jigu mittiefsa.

Bla hsara ghas-suespost, mil-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. Ghalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Bla hsara ghas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-ligijiet vigenti ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Ghalhekk ma gewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Dejjem bla hsara ghal dak sueccepit, f'kull kaz, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex tilmenta dwar grajjiet li

sehhew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena 1987. Dan qed jinghad ghaliex skond l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena 1987 ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bla hsara ghas-suespost, bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Skond l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb u gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. In oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jigi mfakkar li tali ezercizzju ma huwiex wiehed ta' darba u daqshekk, izda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jerga jigi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkustanzi ekonomici tal-kerrej.

Bla hsara ghal premess u b'referenza ghal fejn qeghda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanciti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qieghed jintqal ghaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta dahlu fis-sehh qabel it-3 ta' Marzu 1962 u ghaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodici Civili huma mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Bla hsara ghal dak kollu digà eccepit u fejn qeghda tigi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sancit taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jecepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan

japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, it-tali zvestiment ma sarx.

Minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika ghal dan il-kaz, xorta wahda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Bla hsara ghas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qeghda taghmel referenza ghall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jigi eccepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan ghaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar-il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' "like with like" u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju. Huwa manifest li l-ligi li qed tigi attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament ghal kull kirja residenzjali li dahlet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija giet zvantaggata meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor u cioè sidien li ghandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta gew u qeghdin jigu trattati ezattament bhalu. Ghaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

Bla hsara ghas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi tallega ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwiegeb li din hija wkoll infondata. Il-kuncett ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva

jew mal-princippji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawza. Peress li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll. Lanqas jirrizulta li r-rikorrenti ma kellhomx jew ma ghandhomx rimedju effettivi.

Bla hsara ghas-suespost, ma jirrizultax car x'riedet tfisser ir-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 16 tar-rikors promotur u cioè *"b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ghat-tgawdija ta' proprjetà immobbli kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea* (...) (Emfazi mizjuda mill-esponent). Ghaldaqstant, l-esponent jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz. In oltre, dak li tilmenta minnu r-rikorrenti ma jammontax ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Stante li ma gewx u ma humiex qeghdin jigi lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Bla hsara ghas-suespost, f'kaz li l-Onorabbli Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni.

F'kull kaz u strettament bla hsara ghal dak kollu gja eccepit, anke li kieku ghal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeciedi li tordna lill-esponenti ihallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletta d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni giet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghha.

Rat ir-risposta tal-intimata Carmen Vella, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

In linea preliminari, ir-rikorrenti ma tistax u ma ghandha l-ebda *locus standi* jew interess guridiku dwar il-perjodu kollu qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà mertu tar-rikors promotur.

Preliminarjament, ir-rikorrenti naqset milli tezawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli ghaliha skond il-ligi u ghalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti kif proposta hija intempestiva u din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha.

Mizjud mall-eccezzjoni hawn fuq moghtija, jrid jigi wkoll muri jekk ir-rikorrenti hijiex tassew konsapevoli b’dak mitlub f’din il-kawza u jekk taqbilx ma’ dak mitlub u dan anki stante li l-esponenti qatt ma inghatat x’tifhem li kien hemm kontestazzjoni sew mir-rikorrenti kif ukoll mill-aventi kawza u/jew axxendenti taghha dwar il-godiment tal-fond in kwistjoni, u li b’hekk kien hemm accettazzjoni tacita ta’ dak li issa r-rikorrenti qed jingħad li qed tilmenta minnu, tant li anki l-kera mhallsa minnha dejjem giet accettata.

Inoltre u tenut kont ta’ dak li għadu kemm ingħad hawn fuq, għandu jirriżulta li dawn il-proċeduri huma intempestivi fil-konfront tal-esponenti proprju għaliex qatt ma tressaq l-ebda ilment fil-konfront taghha qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri liema proċeduri setghu possibilment jiġu evitati tal-inqas fil-konfront taghha, li kieku hija kienet ġiet mgħarrfa bi kwalsiasi lment li seta kien hemm u dan in vista ta’ dik li altrimenti setgħat tkun il-posizzjoni taghha (anki jekk a bażi ta’ mingħajr preġudizzju) u li setgħat tkun intiża minnha li twassal għal xi tip ta’ ftehim jew kompromess li permezz tiegħu kienu possibilment setghu jiġu evitati proċeduri kontenzjużi.

Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex *locus standi* stante li ma tistax tigi meqjusa bhala l-legittimu kuntraddittur tar-rikorrenti in kwantu t-talbiet imressqin minnha huma kjarament indirizzati primarjament fil-konfront tal-ligijiet ilmentati minnha (li l-esponenti kellha kull dritt li tgawdi minnhom) u fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat li ghandu jwiegeb ghall-istess talbiet – anki jekk madanakollu l-eccipjenti qieghda tressaq l-eccezzjonijiet taghha fil-konfront ta' dak premess u mitlub fir-rikors tar-rikorrenti sabiex tipprotegi l-interessi u l-pozizzjoni taghha kemm fil-mertu u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ispejjez ta 'dawn il-proceduri li hija certament ma ghandha qatt tbaghti ghalihom.

In konnessjoni mas-suespost, u mizjud ma' kwalsiasi eccezzjoni li taf titressaq mill-Avukat tal-Istat, sa fejn kompattibbli ma' dak indikat f'din ir-risposta, ghandu jinkombi wkoll fuq ir-rikorrenti li turi li dak allegat minnha (inkluz kull fejn hija tirreferi ghal kwalsiasi liġi lmentata minnha) iwassal tassew ghall-ksur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja, inkluz l-Ewwel Protokoll taghha u l-ewwel Skeda tal-Kap. 319, Ligijiet ta' Malta u ksur ta' kwalsiasi drittijiet fundamentali taghha jew danni – allegazzjoniijiet li qed jigu kontestati wkoll.

Ghandu jitqies ukoll li jinkombi fuq ir-rikorrenti li turi u tissostanzja dak allegat minnha fir-rigward tal-kirja percepibbli (anki tenut kont li din kienet kirja li baqghat tigi accettata) kif ukoll fejn hija qed tghid illi l-ligi qed twassal ghal rilokazzjoni indefinita u li huwa impossibbli ghaliha u b'mod indefinittiv li hija eventwalment tirriprendi il-pussess lura tal-proprjetà kwistjoni – fatt li qed jigi kontestat kif qed jigi kontestat dak indikat fil-paragrafu precedenti in konnessjoni ma' dan il-punt, u dan peressli bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jigi nnutat li l-Istat ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li jibqghu mprgudikati d-drittijiet tas-sid *qua* proprjetarja tal-fond u dan anki ghar-ragunijiet ulterjuri li jistaw jirrizultaw matul il-mori ta' din il-kawza. Fid-dawl ta' dan

kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud.

Minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, *dato ma non concesso* li l-Artikolu 37 japplika ghal dan il-kaz, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropa stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixxux tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà izda jikkostitwixxu biss kontroll ta' uzu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali. Anki skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur mhux il-kaz.

Mizjud mall-eccezzjoni hawn fuq indikata ghandu jirrizulta li fi kwalunkwe kaz l-esponenti *qua* cittadin ma hijiex l-awtur ta' dawn il-ligijiet izda qieghda sempliciment tipprevalixxi ruhha mill-provvedimenti ta' ligi vigenti u statutorjament validi, u ssegwi b'reqqa d-dettami tal-ligi tal-Istat. Illi l-esponenti ma kellha l-ebda sehem fil-ligi li allegatament vjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk ma kienetx u ma hijiex hatja ta' ebda nuqqas u ta' ebda ksur ta' ligi u b'hekk certament ma ghandha qatt tkun hi li twiegeb ghal dak ilmentat u mitlub mir-rikorrenti inkluz kwalsiasi allegati danni u kwalsiasi talba ghal kumpens, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti, anki ghaliex wara kollox u fl-aghar ipotesi, ghandu dejjem ikun l-Istat u mhux ic-cittadin privat li jaghmel tajjeb ghal kwalsiasi allegat ksur ta' drittijiet fundamentali – jekk ovvjament tali ksur jirrizulta.

Fuq dan il-punt issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Civili Prim'Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) ppresjeduta mill-Imhallef Mark Chetcuti (illum Prim Imhallef) deciza fid-9 ta' Ottubru 2017 fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Avukat Generali u Michael Camilleri u Lydia Camilleri fejn dik il-Qorti qalet: *"huwa ormai stabbilit gurisprudenzjalment illi fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi ghax huwa principalment obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkissrux".*

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ghandha titolu ta' kera validu skond il-ligi u tul tali lokazzjoni, l-esponenti dejjem ezercitat id-drittijiet u l-obbligi taghha fil-parametri tal-ligi, inkluz dak li thallas il-kirja dovuta lir-rikorrenti u ghalhekk, l-esponenti ma kissret l-ebda ligi u qieghda timxi fuq disposizzjonijiet emergenti minn ligi li ghadha fis-sehh u ghaldaqstant ma ghandhiex tbati finanzjarjament.

Ikun xieraq li jigi sottolineat li ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali mill-intimata sabiex tinghata dan il-fond b'kiri.

Mizjud mal-eċċezzjonijiet hawn fuq mogħtija, ghandu jitqies li jinkombi wkoll fuq l-attriċi li turi li l-kazistika jew uħud mill-kazistika ndikata minnha hi tassew applikabbli għall-kaz odjern u jinkombi fuqha wkoll li tissostanzja u tipprova dak kollu li qed jigi sostnut u allegat minnha fil-premessi kollha mressqin fit-talba mressqa minnha.

Tenut kont tas-suespost u dak li jaf jirriżulta waqt il-mori, għandu jirrizulta li din il-kawza hi nfondata fil-fatt u fid-dritt certament fil-konfront tal-esponenti.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha mressqin mir-rikorrenti ghandhom jigu michudin, u b'hekk konsegwentement ma ghandu jigi dikjarat l-ebda ksur ta 'drittijiet u ghaldaqstant ukoll l-ebda rimedji ma ghandhom jinghataw u l-ebda danni jew kumpens konsegwenzjali ma ghandhom jigu dikjarati bhala dovuti u likwidati u mhallsin a favur tar-rikorrenti (certament mill-

esponenti) u fi kwalunkwe kaz, jigri x'jigri mill-ezitu ta' din il-kawza li fl-ahjar ipotesi ghar-rikorrenti tkun intiza li twassal ghall-ghoti ta' kumpens jew rimedji ohra simili mill-Istat, id-drittijiet tal-esponenti u l-pussess u godiment taghha tal-fond in kwistjoni għandhom jibqghu impregudikati.

Fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma ghandhiex tbati l-ebda spejjez konnessi ma' dawn il-proceduri u anzi ghandha tigi rimborsata għal kwalsiasi spejjez inkorsi minnha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri minn min ghandu jitqies li jkun responsabbli ghal tali spejjeż, inkluz dawk ta' kwalunkwe cedoli li jistghu jkunu ntavolati mill-esponenti fil-mori tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk tirrizulta l-htiega matul il-mori ta' dawn il-proceduri.

Daqstant l-intimata ghandha l-unur li twiegeb lil din l-Onorabbli Qorti u thalli ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ġunju 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Conrad Thake bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizzju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2023 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-22 ta' Settembru 2023.

Rat ukoll it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħda tfittex illi tikseb dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 senjatament l-Artikoli 3, 4 u 4A tiegħu huma leżivi tad-drittijiet

tagħha kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħda titlob illi tingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnha lamentata inkluż billi tiġi kompensata għal tali vjolazzjoni.

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu imbagħad iddikjara ruħu sodisfatt mill-provi f'dan ir-rigward. In ogni każ ir-rikorrenti ppreżentaw in atti kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* minn liema jirriżulta li b'testment unica charta tal-10 ta' Lulju 2017 Victor Mifsud ossia r-raġel tar-rikorrenti li ġie nieqes fl-10 ta' Jannar 2022, innomina lir-rikorrenti martu bħala eredi universali tiegħu. In atti ġiet ukoll esebita kopja tad-diviżjoni li saret permezz ta' att tal-24 ta' Settembru 1991 in atti tan-Nutar Jeanette Laferla Sultana u ai termini ta' liema Victor Mifsud ġie assenjat fost l-oħrajn il-fond mertu ta' din il-kawża ossia "Redentur", Triq il-Mitħna, Żebbuġ. Fuq kollox, l-intimata Vella stess tirrikonoxxi li tħallas il-kera lir-rikorrenti, fatt dan li impliċitament juri li l-inkwilina qed tirrikonoxxi lir-rikorrenti *qua* sid il-proprjetà *de quo*.

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi għandha ssir il-prova li l-kirja hija tassew regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan fl-atti hemm provi suffiċjenti li juru li l-kirja tmur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li l-fond mhuwiex dekontrollat.

Dwar l-eċċezzjoni rispettivament sollevata mill-intimati fir-rigward tan-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji huwa evidenti illi għall-perjodu rilevanti u sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 il-liġijiet viġenti ma kienux joffru rimedju ordinarju li seta adegwatament jindirizza l-ilment.

L-intimata eċċepiet illi mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti. Illum il-ġurnata hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum l-inkwilin għandu jkun parteċipi mhux għaliex finalment sejjer iwieġeb hu għat-

talbiet tar-rikorrenti iżda unikament għall-fini tal-ekonomija tal-ġudizzju u sabiex jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu stante illi r-rimedju li talvolta tista' takkorda l-Qorti jista' jolqot id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-inkwilin.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjoniiet rigwardanti n-nuqqas t'appikazzjoni tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni għall-każ tal-lum. Tifhem li dan sar fid-dawl tal-fatt li l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet imħarsa ai termini tal-imsemmija disposizzjonijiet tqanqlet mir-rikorrenti stess fil-premessi. Madanakollu, la darba ma tressqet ebda talba dwar sejbien ta' ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu tippronunzja ruħha f'dan ir-rigward u konsegwentement sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimati fir-rigward tal-imsemmija drittijiet.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; (ii) ll-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[2].

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; **Bosphorus Airways v. Ireland (2005)**

[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni *ope legis* tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, waqt illi l-Qrati llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi sia l-awment fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-dritt tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, għandha dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ormai ċelebri ta' Cauchi vs Malta.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2023. Madanakollu, il-pretensjoni jeħtieġ tiġi limitata ulterjorment u cioè sal-1 ta' Ġunju 2021 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perijodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza Cauchi vs Malta kif segwita minn dawn il-Qrati, l-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

[3] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

[4] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perjodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera fil-fatt perċepita mis-sid.

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Rat illi minkejja li l-inkarigu tal-perit tekniku kien sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju mis-sena 1987 sas-sena 2023 dan ħejja stima mis-sena 1989. In fatti r-rikorrenti rrimarkat dwar dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Biss, għall-fini ta' ġustizzja l-Qorti sejra tqis it-talba tar-rikorrenti mis-sena 1987 u ser tapplika għal dan il-perjodu l-istess valur li l-perit indika għas-sena 1989.

Rigward il-kera attwalment perċepita, għad illi tressqet in atti kopja tar-ricevuti tal-kera, il-Qorti tosserva li r-riċevuti għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1977 sas-sena 1992 huma neqsin. Mill-atti jirriżulta li l-kera sas-sena 1976 kienet fis-somma ta' Lm6.50 fis-sena waqt illi fis-sena 1993 kienet fis-somma ta' Lm25 fis-sena. Mhux magħruf meta għoliet il-kera minn Lm6.50 għal Lm25. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li tagħmel din il-prova. Fin-nuqqas, il-Qorti sejra tqis il-kera bħala li fis-sena 1987 diġà kienet għoliet għal Lm25 ekwivalenti għal €58.23. Għalhekk, il-kera perċepita matul il-perjodu rilevanti tammonta għas-somma komplessiva ta' €3,119.32[5].

Fir-relazzjoni teknika tiegħu il-perit tekniku ndika l-valur lokatizzju tal-proprjetà wara li ħa in konsiderazzjoni l-potenzjal ta' żvilupp ta' sular addizzjonali. Rat ukoll illi għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat il-perit tekniku ppreżenta tabella oħra bi stima tal-valur lokatizju għall-perjodu rilevanti eskluż il-potenzjal ta' żvilupp. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jkunx ġust li għall-fini ta' likwidazzjoni ta' danni tieħu in konsiderazzjoni l-valuri kif mogħtija in eskussjoni. Tgħid dan għaliex li kieku ma kienx għar-restrizzjoni sistemika kieku r-rikorrenti setgħet forsi

[5] €1,281.06 (€58.23 x 22 sena (1987 sa 2009) + €93.17 (għas-sena 2010) + €740 (€185 x 4 (2011 – 2015) + €1,005 (€201 x 5) = €3,119.32

tiżviluppa l-arja u flok appartament ikollha tnejn jew kienet tbiegħ il-proprjetà b'valur għola tenut kont il-potenzjal tagħha. Tqis għalhekk illi għall-fini tal-ekwità u l-ġustizzja il-Qorti għandha tibbaża l-likwidazzjoni tad-danni fuq il-valur lokatizju tal-proprjetà bil-potenzjal kollu tagħha.

In kwantu il-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien mis-sena 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, is-somma komplessiva tammonta għal €148,999[6]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €104,299.30 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €83,439.44. Mis-somma' €83,439.44 trid titnaqqas is-somma ta' €3,563.46. Dan iwassal għas-somma ta' €79,875.98 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti *qua* danni pekunjarji.

Kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti qegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk l-ammont totali ta' €89,875.98 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 3, 4 u 4A tiegħu ir-rikorrenti ġarrbet ksur tad-drittijiet tagħha kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma komplessiva ta' disa' u tmenin elf tmien mija u ħamsa u sebgħin ewro u tmienja u disgħin

[6] €9,114 (1987 sa 1993 = €1,302 x 7) + €11,200 (1994 sa 1998 = €2,240 x 5) + €15,365 (1999 sa 2003 = €3,073 x 5) + €23,955 (2004 sa 2008 = €4,791 x 5) + €32,975 (2009 sa 2013 = €6,595 x 5) + €32,245 (2014 sa 2018 = €6,449 x 5) + €19,982 (2019 sa 2020 = €9,991 x 2) + €4,163 (Jannar sa Mejju 2021 = €832.60 fix-xahar x 5 xhur)) = €148,999

ewro ċenteżmi (€89,875.98), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG