Qorti Civili - Prim'Awla
Sede Kostituzzjonali

Imhallef

Onor. Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Illum il-Hamis, 26 ta' Gunju 2025

Kawza Numru: 5
Rikors Numru:- 99/2023JVC

(1) Connie Abdilla ID 037164M u David Church ID 0758956M kif awtorizzati sabiex jirraprezentaw u jassistu lil Ellen Church ID 0231682M u permezz tad-digriet datat 7 ta' Novembru 2024 l-atti f'isem Ellen Church gew trasfuzi f'isem Connie Abdilla nee Church (ID 037164M), David Church (ID 758956M), Virginia Church (Passport Nru. AN361860) u Michael Church (ID 41361M), (2) Nancy Giordimaina ID 422464M, Maryanne Massa ID 607857M, Anthony Fenech ID 704859M

vs

(1) Avukat ta' l-Istat

(2) Josephine Bonnici ID 515238M

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

'1. Illi l-mezzanin bin-numru tnejn u hamsin (52) li jgib l-isem 'Aurelie', Mater Boni Consili Paola kien jappartjeni lil Paolo Fenech u martu Jane Fenech wara li dawn kienu xtraw l-utili dominju perpetwu ta' zewg liri Maltin u hames xelini ai termini ta' kuntratt li jinsab fl-atti tan-Nutar Dr. Victor Miller tat-13 ta' Lulju 1948.

2. Illi l-konjugi Fenech mietu fid-29 t' April 1958 u fit-28 ta' Awwissu 1986 rispettivament.

3. Illi Paul Fenech halla testment unica charta ma' martu Jane Fenech fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bonello datat 12 ta' Jannar 1954 fejn halla lil martu Jane Fenech uzufruttwarja ta' gidu kollu u halla bhala eredi universali lil ibnu Carmelo Fenech. Ghaldaqstant in-nofs indiviz ta' Paolo Fenech ghadda ghand ibnu Carmelo Fenech.

4. Illi Jane Fenech li mietet fit-28 t'Awwissu 1986 kienet regghet izzewget lil Lorenzo Bonnici u jirrizulta illi l-imsemmija Jane Fenech kienet ghamlet testament fl-atti tan-Nutar Dr Henry Saydon datat 23 ta' Lulju 1984 fejn hija rrevokat u annullat kull testment li ghamlet qabel dan u hatret bhala eredi taghha lin-neputija taghha u cioe' Ellen Church. Fit-testment jinghad illi l-imsemmija Ellen Church kienet qed tigi nominata bhala eredi bhala kumpens ghas-servigi resi minnha lill-imsemmija Jane Fenech. Ghaldaqstant in-nofs indiviz tal-fond 52, Mater Boni Consili Str. Paola ghadda ghand Ellen Church.

5. Illi Carmelo Fenech gie nieqes fis-7 t'Awwissu 1966 u jirrizulta mir-ricerki illi l-imsemmi decujus miet bla testment u ghaldaqstant

wirtuh uliedu Nancy Giordimaina, Maryanne Massa u Anthony Fenech.

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lil Josephine Bonnici bil-kera ta' Eur 215, liema kirja giet awmentata f'dan l-ammont permezz ta' l-Att X tal-2009.

7. Illi din il-kirja nghatat lill-intimata mill-konjugi Fenech u wara li intirtet u gie f'idejn ir-rikorrenti permezz tal-wirt kif imsemmi iktar il fuq.

8. Illi din il-kirja ghaldaqstant tirrisali ghall-ghexieren ta' snin fejn l-intimata Bonnici llum il-gurnata qed thallas l-ammont ta' Eur 215.00 kirja fis-sena.

9. Illi l-inkwilina Bonnici ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kirja bil-kera tkun stabbilita' u mizmuma taht id-dizpozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta flimkien mad-dizpozizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi ghalhekk din il-kirja kienet forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku dan il-fond inkera b'kera tas-suq ghexirien ta' snin ilu, partikolarment f'din il-lokalita' li llum hija vvalutata ferm iktar, il-Bord li Jirregola l-Kera kien inaqqas il-kirja ghal dak li l-fond kien jinkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 abbazi tal-ligijiet fuq indikati u kienet tkun soggetta ghar-rekwizizjoni li fis-snin sebghin u tmenin kien johorgu bil-hafna.

11. Illi l-fond imsemmi bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' Eur 215.00 fis-sena ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini ta' l-istess ligi, r-rata tal-kera kienet qed tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-indici ta' inflazzjoni skont l-Artikolu XIII ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar;

12. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta' l-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni u l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda alternattiva biex jiehu hsieb hwejjgu u biex jevita r-rekwizizzjoni.

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

14. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom id-drittijiet taghhom miksura taht l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament ghandhom dritt jircievu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi gew privati minghajr ma inghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

15. Illi dan kollu gia 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 applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

16. Illi jsewgi li r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyler vs Italy nru. 33201/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd

vs the United Kingdom nru 44302/02 u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 tal-21 ta' Dicembru 2010.

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inwkilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhux jikkostitwixxi kontroll ta' l-uzu tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten- Czapska vs Poland nru. 35014/97, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09).

18. Illi in oltre il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531 C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirijiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

19. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazzjoni tikkumenta f'kaz 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 individwu jigi imcahhad mill-uzu liberu tal-propjeta' ghal hafna snin u fil-fratemp jircievi kera baxx, jammonta ghal 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-propjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Ewro (Eur 55) fis-sena bhala kera.

20. Illi 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.

21. Illi fil-kawza citata "Fleri Soler & Camilleri Vs Malta" l-Qorti sostniet illi *"Not only must on interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a 'reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

22. Illi fid-dawl tad-decizjonijiet imsemmija, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm l-ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom kif stabbilit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid l-intimata ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh ta' Att XXIV tal-2021, liema ligijiet qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Josephine Bonnici tal-fond 52, Mater Boni Consili Street, Paola, waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

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

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.'.

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

'In succint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-thaddim tal-ligijiet tal-kera, u cioe l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gie vjolat id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta' taghhom, kif sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. <u>L-ilment tar-rikorrenti huwa illimitat sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021</u>;

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti: (1) it-titolu tagħhom għall-fond mertu tal-kawża; (2) li l-fond huwa mikri; u (3) li l-kirja in kwistjoni hija waħda regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili;

2. ILLI, fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. ILLI, skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant żmien, liema kera tkun ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** irrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*";

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-

Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-intimata Josephine Bonnici li taqra kif isegwi:

'1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni;

2. Illi wkoll preliminarjament fir-rigward tal-proceduri odjerni, il-konvenuta Josephine Bonnici, ma tistax titqies li hija l-legittima kontradittrici f'din il-kawza kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jhossu aggravat minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-istat, u fl-ebda hin il-konvenuta Josephine Bonnici ma setghat tikkaguna dak li qieghed jinghad mis-sidien - l-unika haga li ghamlet il-konvenuta Josephine Bonnici kienet li osservat il-ligijiet vigenti tal-kera. Il-konvenuta ma tistax titqies li kienet jew hija l-kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u *ergo* bl-ebda mod ma tista' taghtihom rimedju ghaliha. Ghalhekk, il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li l-konvenuta Josephine Bonnici m'hijiex il-legittima kontradittrici huwa rifless ukoll fit-talbiet, fejn jirrizulta li l-ebda talba tas-sidien rikorrenti ma hija diretta lejn il-konvenuta Josephine Bonnici, imma lejn l-ordni legislattiv tal-istat Malti. Ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi estromessa minn din il-kawza, stante li ser tkun qed twiegeb ghal proceduri dwar ligijiet vigenti li hija ma ghandha ebda kontroll fuqhom, *ergo* il-vessatorjeta' tal-kawza fil-konfront tal-konvenuta;

4. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tar-referenza kostituzzjonali, il-konvenuta topponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mis-sidien tal-fond numru tnejn u hamsin (52) li jgib l-isem 'Aurelie', Mater Boni Consili Paola ("il-Fond") u tirrileva li ma sehh l-ebda ksur *da parte* taghha tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);
5. Illi ma jezistux il-kawzali ta' zgumbrament stante li l-konvenuta dejjem aderixxiet ruhha skruplozament mal-obbligi tal-kirja inkluz li l-konvenuta dejjem hallset il-kera skont il-ligi;

6. Illi l-allegazzjonijiet tas-sidien kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Kap 69 ghadu fis-sehh u jifforma parti mill-Ligijiet ta' Malta. Mhux biss, imma l-istess Kap 69 ghadu kif gie emendat bl-Att Nru XXIV tal-2021, fejn permezz ta' artiklu 4A, sid il-kera ghandu jkun intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut 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-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. Din l-emenda ghall-Kap 69 iddahlet proprju sabiex l-inkwilin ikompli jgawdi mill-protezzjoni li jaghtih Kap 69;

7. Illi il-konvenuta qieghda tokkupa l-fond b'titolu validu ta' lokazzjoni skont il-ligi;

8. Illi l-provvedimenti tal-Kap 69 ma jipprivawx lis-sid mill-proprjeta' taghha u ma jikkostitwixxux tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi sabiex jinghad li kien hemm tehid sforzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-

proprjeta, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero' ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid *qua* proprjetarji tal-fond *de quo*;

10. Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta';

11. Illi l-konvenuta tishaq li ma ghandha tidhol fl-ebda spiza f'din il-litigazzjoni bejn is-sid rikorrenti u l-Istat, u minn issa qieghdha zzomm lir-rikorrenti responsabbli ghall-ispejjez kollha li ghamlet u li ghad ikollha taghmel, kif ukoll izzommhom responsabbli ghat-tbatija fizika, psikologika u morali li qieghda tidhol fiha minhabba din il-kawza. Jekk din hija verament kawza purament kostituzzjonali, il-konvenuta setghet facilment tithalla barra mill-gudizzju;

12. Illi jekk hemm kumpens dovut mill-Istat, dan ghandu jkun limitat ghaz-zmien li r-rikorrenti saru sidien tal-fond;

13. Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, il-konvenuta titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha billi ssib li inizjalment li l-konvenuta m'hijiex il-legittima kontradittrici, izda u f'kull kaz, li ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien rikorrenti ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li ghalhekk il-konvenuta ma ghandhiex tigi kkundannata ghall-hlas ta' xi kumpens jew ta' xi danni jew ta' xi imghaxijiet, u wisq anqas m'ghandiex tbati l-ispejjez ta' din il-kawza, tant li fit-talbiet taghha r-rikorrenti qed jitolbu l-kumpens u danni unikament mill-Avukat tal-Istat.

Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti in subizzjoni.'

Rat l-affidavits, xhieda, certifikat ta' *guardianship* mahrug mill-*Guardianship Board,* certifikat taz-zwieg, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, kuntratti, certifikati tal-mewt, testmenti, kopja tal-ktieb tal-kera, kopji ta' cedoli ta' depositu, dikjarazzjoni *causa mortis*, decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2023 Dr. Victor Scerri ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 52, 'Aurelie' fi Triq Mater Boni Consili, Paola minn 1987 u kull 5 snin sa Mejju, 2021, rat li Dr Joseph Bugeja ghall-intimata Bonnici u Dr. Julian Vella ghall-Avukat tal-Istat irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar il-15 ta' Jannar, 2024 u mahluf nhar l-20 ta' Frar, 2024 a fol. 64 et seq tal-process;

Rat ir-rikors ta' Connie, David, Virginia u Michael ahwa Church ntavolat nhar is-6 ta' Novembru, 2024 a fol. 160 tal-process fejn permezz tieghu nfurnaw lil Qorti li ommhom Ellen Church giet nieqsa fl-24 ta' Gunju, 2024 u hatret lilhom bhala werrieta universali taghha u ghalhekk talbu t-trasfuzjoni tal-gudizzju ta' Ellen Church fil-persuna taghhom, rat li fil-verbal tas-7 ta' Novembru, 2024 l-avukati tal-kontropartijiet iddikjaraw seduta stante li ma joggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Novembru, 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 tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia mezzanin bin-numru 52, Aurelie, fi Triq Mater Boni Consili, Paola.

Illi r-rikorrenti jispjegaw kif akkwistaw il-fond mertu tal-kawza odjerna. Jghidu li dan il-fond originarjament kien inxtara minn Paolo u martu Jane Fenech b'kuntratt ta' xiri tal-utili dominju perpetwu fl-atti tan-Nutar Victor Miller tat-13 ta' Lulju, 1948 (ara kuntratt a fol. 13 et seq tal-process). F'dan il-kuntatt il-fond gie deskritt bil-mod segwenti:

'... li qieghed jaccetta, jixtri u jakkwista, il-utili dominju perpetwu u benefikati tal-mezzanin terran numru tnejn u hamsin, Mater Boni Street, Rahal Gdid, ili jgib l-isem "Aurelie", soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg liri u hames xelini (£2.5.0), minn kull haga ohra liberu u frank u bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tieghu.'.

Illi Paolo Fenech miet fid-29 ta' April, 1958 (ara certifikat tal-mewt a fol. 17 tal-process) filwaqt li Jane Fenech mietet fit-28 ta' Awwissu, 1986 (ara certifikat tal-mewt a fol. 27 tal-process). Paolo Fenech irregola l-wirt u successjoni tieghu b'testment *unica charta* ma martu Jane Fenech datat 12 ta' Jannar, 1954 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello fejn fost disposizzjonijiet ohra halla bhala uzufruttwarja lil martu Jane Fenech u nnomina bhala werriet universali tieghu lil ibnu Carmelo Fenech (ara ricerki testamentarji sigrieti u pubblici u testment a fol. 18 et seq tal-process). Dan ifisser li Carmelo Fenech kien wiret is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz mill-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi Carmelo Fenech gie nieqes fis-7 t'Awwissu, 1966 (ara certifikat tal-mewt a fol. 6 et seq tal-process). Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw li mir-ricerki testamentarji sigrieti u pubblici huwa kien miet

bla testment ghalkemm fl-atti ma gewx prezentati kopji tal-imsemmija ricerki testamentarji. Ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll li billi huwa kien miet bla testment kienu wirtuh uliedu r-rikorrenti Nancy Giordimaina, Maryanne Massa u Anthony Fenech.

Illi Jane Fenech kienet regghet izzewget lil certu Lorenzo Bonnici. Kif inghad hija giet nieqsa fit-28 ta' Awwissu, 1986 u kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment iehor tat-23 ta' Lulju, 1984 fl-atti tan-Nutar Henry Saydon (ara testment a fol. 39 et seq tal-process). B'dan it-testment hija kienet irrevokat u annullat kull testment li ghamlet qabel, halliet diversi legati u hatret bhala werrieta universali taghha lin-neputija taghha Ellen Church. Dan ifisser li n-nofs (1/2) indiviz l-iehor tal-fond mertu tal-kawza odjerna kien ghadda favur Ellen Church.

Illi Ellen Church giet nieqsa fil-mori tal-kawza precizament fl-24 ta' Gunju, 2024 (ara certifikat tal-mewt a fol. 161 tal-process) u l-wirt u successjoni taghha huwa regolat bit-testment tal-11 ta' Novembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Antonella Navarro (ara ricerki testamentarji u testment a fol. 162 et seq tal-process). F'dan it-testment, fost disposizzjonijiet ohra, fir-raba' artikolu nnominat u istitwiet bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidha lill-uliedha Virginia, Maria Concetta sive Connie Abdilla, Michael u David ahwa Church.

2. Illi l-fond mertu tal-kawza odjerna kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-intimata Josephine Bonnici u zewgha Louis Bonnici u nfatti l-intimata Bonnici tghid li kien ilha tghix fil-fond sa mis-sena 1959 (ara affidavit a fol. 79 et seq u affidavit ulterjuri a fol. 172 et seq tal-process). Il-fond in kwistjoni ghadu f'idejn l-intimata Bonnici sallum u dan ai termini tal-Ligijiet partikolarment l-Kap. 69 li tawha dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-

operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh ta' Att XXIV tal-2021, liema ligijiet qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Josephine Bonnici tal-fond 52 fi Triq Mater Boni Consili, Rahal Gdid waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol 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 li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu wkoll sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom, ai termini tal-ligi u finalment sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 15 ta' Novembru, 2023 a fol. 54 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 52, Aurelie fi Triq Mater Boni Consigli, Rahal Gdid mis-sena 1987 u kull 5 snin sa Mejju 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar il-15 ta' Jannar, 2024 u halef l-istess nhar l-20 ta' Frar, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 64 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku Grech wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u jghaddi sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech spjega li huwa bbaza l-valur tal-proprjeta' ghas-snin precedenti fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll il-'Property Market Overview 2022' mahrug mill-istess entita'. Huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport 'Property

Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton u The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech jghid illi l-valur lokatizzju gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata' applikata kienet dik kif indikata fit-Tabella bhala 'Yield'. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 (Q2) bil-valur ghas-sena 2021 ikun dak ta' mija hamsa u sittin elf (€165,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€15,000	2.00%	€300
1992	€25,000	2.00%	€500
1997	€45,000	2.00%	€900
2002	€55,000	2.25%	€1,238
2007	€90,000	2.50%	€2,250
2012	€92,000	2.75%	€2,530
2017	€140,000	3.00%	€4,200
2021(Q2)	€165,000	3.50%	€4,950

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lill-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Bonnici:

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din il-Qorti (1) it-titolu taghhom ghall-fond mertu tal-kawza, (2) li l-fond huwa mikri u (3) li l-kirja in kwistjoni hija wahda regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

L-intimata Bonnici bhala l-ewwel eccezzjoni taghha wkoll eccepiet preliminarjament li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni.

Prova tat-titolu:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet fir-rigward l-ewwel punt u cioe' dwar il-prova tat-titolu jinsisti li r-rikorrenti Nancy Giordimaina, Maryanne Massa u Anthony Fenech ma pruvawx li huma wirtu lill-missierhom Carmelo Fenech billi fl-atti lanqas ma prezentaw kopja tad-denunzja. Illi minn harsa lejn il-process huwa minnu li r-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw provi kif il-fond ghadda minn fuq Carmelo Fenech ghal fuqhom. Madanakollu l-Qorti tinnota li t-titolu taghhom huwa wkoll ikkonfermat mill-intimata inkwilina Josephine Bonnici li ilha tghix fil-fond mis-sena 1959. Infatti hija tghid '*... liema fond jien nikrih mis-sidien Ellen Church, Nancy Giordimaina, Maryanne Massa u Anthony Fenech.*'. It-titolu tal-imsemmija rikorrenti gie wkoll ikkonfermat bil-gurament minn Nancy Giordimaina bint l-imsemmi Carmelo Fenech fl-affidavit taghha a fol. 61 tal-process fejn qalet illi '*... Meta kien gie nieqes in-nannu tieghi Pawlu fid-29 ta' April 1958, in-nofs indiviz tiegghu kien intiret minn ibnu Carmelo Fenech li jigi l-papa tieghi. Il-papa gie nieqes fit-7 t'Awwissu 1966 u l-papa kellu tlett itfal li huma jiena, Nancy Giordimaina, Maryann Massa u Anthony Fenech. Ahna t-tlett itfal konna wrietna lil papa taghna ghaliex kien miet bla testment.*'. Li l-mejjet Carmelo Fenech kien jigbor is-sehem tan-nofs (1/2) indiviz mill-hlas tal-kera huwa wkoll ikkonfermat mill-ircevuti li jmorru lura numru ta' snin fejn f'uhud minnhom hemm indikat li Ellen Church kienet tigbor ukoll l-hlas '*... ghal eredi ta' Carmelo Fenech.*'.

Illi dwar it-titolu relatat ma' Ellen Church l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li jirrizulta li n-nofs (1/2) indiviz tal-fond appartenenti lil Jane Fenech intiret minn Ellen Church li mietet fil-mori tal-kawza u li wirtuwha Maria Concetta sive Connie, Virginia, David Michael ahwa Church.

Illi in vista tal-fatt li ghall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun (ara decizjoni **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza fis-7 ta' Frar, 2017) u m'hemmx bzonn tal-*probatio diabolica*, l-Qorti tqis li r-rikorrenti kollha ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

<u>Prova tal-kirja u prova li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili huma applikabbli ghal kaz odjern:</u>

Illi m'hemmx dubju dwar il-kirja billi din giet ikkonfermata bil-gurament mill-intimata inkwilina Josephine Bonnici (a fol. 79 et seq tal-process). Illi lanqas m'hemm dubju dwar il-fatt li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 huma applikabbli ghal kaz odjern billi fl-atti l-istess intimata Bonnici prezentat kopja tal-ircevuti tal-hlas tal-kera li jmorru lura ghas-sena 1969 u ghalhekk ferm qabel l-1995. Ghalhekk il-Qorti m'ghandiex dubju dwar l-ezistenza tal-kirja u li din hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimata Bonnici:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni taghha l-intimata Bonnici preliminarjament eccepiet illi hija ma tistax titqies li hija l-legittima kontradittrici u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jhossu aggravat minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-Istat, u fl-ebda hin hija ma setghat tikkaguna dak li qieghed jinghad mis-sidien. Issostni li l-unika haga li ghamlet hi kienet li osservat il-ligijiet vigenti tal-kera. Issostni li ma tistax titqies li kienet jew hija l-kagun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u *ergo* bl-ebda mod ma tista' taghtihom rimedju ghaliha. Ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi bhala t-tielet eccezzjoni preliminarjament ir-rikorrenti wkoll eccepiet illi l-fatt li m'hijiex il-legittima kontradittrici huwa rifless ukoll fit-talbiet, fejn jirrizulta li l-ebda talba tas-sidien rikorrenti ma hija diretta kontra taghha, imma lejn l-ordni legislattiv tal-Istat Malti, ghalhekk issostni li ghandha tigi estromessa minn din il-kawza, stante li ser tkun qed twiegeb

ghal proceduri dwar ligijiet vigenti li hija m'ghandha ebda kontroll fuqhom, *ergo* il-vessatorjeta' tal-kawza fil-konfront taghha.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 liema ligijiet qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Bonnici waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-fond ossia mezzanin bin-numru 52 'Aurelie' fi Triq Mater Boni Consili, Rahal Gdid u dan bi ksur 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 qieghda 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 kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimata Bonnici:</u>

Illi bhala l-hames eccezzjoni l-intimata Bonnici eccepiet li ma jezistux il-kawzali ta' zgumbrament stante li hija dejjem aderixxiet ruhha skrupolozament mal-obbligi tal-kirja inkluz li hija dejjem hallset il-kera skont il-ligi.

Illi minn harsa lejn it-talbiet ma jirrizultax li r-rikorrenti talbu xi rimedju oltre l-likwidazzjoni ta' hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji. Anke li kieku, din il-Qorti m'hijiex dik kompetenti li titratta l-izgumbrament taghha u ghaldaqstant il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<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 paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura 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' ligijiet 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. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

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

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

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria 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. Mill-atti precizament mill-kopji tal-ircevuti tal-hlas tal-kera esebiti mill-intimata Josephine Bonnici a fol. 81 et seq tal-process jirrizulta li bhala kera inizjalment kienet tithallas is-somma ta' ghoxrin lira (Lm 20) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€46.59) fis-sena, li mbghad zdied bil-mod il-mod tul is-snin biex illum jithallas l-ammont ta' mitejn u hmistax il-Ewro (€215). Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1988 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti jirrizulta li din kienet erbgha u ghoxrin liri Maltin (Lm 24) ekwivalenti ghas-somma ta' hamsa u hamsin Ewro u disghin centezmu (€55.90), filwaqt li l-valur tal-kera fis-suq miftuh fl-istess sena gie stabbilit mill-Perit Grech bhala dak ta' tlett mitt Ewro (€300) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' erbat' elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) (ara ricevuti a fol. 81 et seq 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. 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):

"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.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini tal-ligi.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi l-Qorti tirrileva li dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali u ghalhekk sejra sabiex tichad dik il-parti tat-talba relatata mal-istess artikolu.

<u>Kumpens:</u>

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' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- \- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523

- \- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970
-

Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta, irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza 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' ċirka €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 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Bonnici u qabel mal-familja taghha kienet ilha tgawdi l-fond zgur minn qabel is-sena 1995. Infatti fl-atti hija xehdet a fol. 79 tal-process u qalet li kienet ilha tirrisjedi fil-fond mis-sena 1959 u gew prezentati kopji tal-ircevuti tal-hlas tal-kera minnha li jmorru lura ghas-sena 1969.

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

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1987 cioe' meta giet adottata l-konvenzjoni 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 ghal dak ta' sebgha u hamsin elf tlett mija tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€57,352.50). Mill-kopji tal-ircevuti tal-hlas tal-kera esebiti a fol. 81 et seq tal-process tul is-snin li din il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni kienet tigbor is-somma ta' erbgha u ghoxrin lira Maltin (Lm 24) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' hamsa u hamsin

Ewro u disghin centezmu (€55.90) fis-sena sa dakinhar li gew introdotti l-emendi bl-Att X tal-2009. Wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 l-ammont zdied skont l-awmenti ndikati fil-ligi. Dan ifisser li r-rikorrenti u qabel l-antekawza taghhom ircivew is-somma kumplessiva ta' tlett elef hames mija sitta u erbghin Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€3,546.57). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€57,352.50 - €3,546.57 = €53,805.93

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:

€53,805.93 – 30%= €37,664.15 – 20% = €30,131.32

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tletin elf mija wiehed u tletin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€30,131.32).

Il-Qorti tirrileva li l-kalkoli suesposti ghandhom jitqiesu bhala circa u l-Qorti taghmel l-istess sabiex tasal ghal valur ta' likwidazzjoni li ghandha titqies bhala deciza *arbitrio boni viri*.

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 dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett'elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ta' l-Att X tal-2009 kif ukoll ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qabel id-dhul fis-sehh ta' Att XXIV tal-2021, liema ligijiet kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Josephine Bonnici tal-fond bl-isem 'Aurelie', bin-numru 52 fi Triq Mater Boni Consili, Rahal Gdid waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni li jinkludu danni non-pekunarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet succitati fit-talba precedenti u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan ghar-ragunijiet suesposti;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u tletin elf, mija wiehed u tletin Ewro u tnejn u tletin centezmu (€33,131.32);

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz tal-intimata inkwilina u bl-imghax mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali 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.
26 ta' Gunju, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Gunju, 2025