QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha
Hamsa (5) ta' Mejju 2022

Rikors Numru 246/2019 FDP

Fl-ismijiet

Paolino sive Lino Agius et (ID 900347M)
Mary Dolores sive Doris Agius (ID. 795150M)

Vs

Avukat tal-Istat u Martin Zammit (ID 749055M)
Josephine Zammit (ID 957048M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Diċembru 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti Paolino sive Lino Agius huwa proprjetarju ta' tlett fondi biswit xulxin ġewwa Triq Santa Monica, Pieta', liema fondi huma enumerati bin-numri 70, 72 u 74 Triq Santa Monica Pieta' u liema fondi huma msemmijn "Summer", "Spring" u "Charles House";*

2. *Illi l-fondi oriġinarjament kienu propjeta' taz-ziju ta' Paul sive Lino Agius, u ċioe' ta' Pietro Paolo Galea, liema ziju miet fil-5 ta' Frar 1999 kif jidher mill-anness ċertifikat tal-mewt dok A, u rregola l-wirt tiegħu permezz ta' testment tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon lin-neputi tieghu Paul sive Lino Agius, anness bħala dok B, fejn ħallielu permezz ta' prelegat dawn it-tlett propjetajiet, ġewwa Triq Santa Monica Pieta' li huma provenjenti minn familtu;*

3. *Illi Pietro Paolo Galea u martu Rose Galea ġia armla ta' Edward Wright ma kellhom ebda tfal miż-żwieġ tagħhom. Pero' Rose Galea kellha iben mill-ewwel żwieġ tagħha ma' Edward Wright.*

4. *Illi Rose Galea ma bidlitx it-testment tagħha sakemm mietet fis-27 ta' Marzu 2005 (Dok C) u dan kif ser jiġi muri tul is-smigħ tal-kawża;*

5. *Illi r-rikorrenti aċċetta l-wirt taz-ziju tiegħu u għamel id-debita causa mortis liema kuntratt causa mortis qiegħed jiġi hawn anness bħala dok D u li ġie ppubblikat min-Nutar Victor John Bisazza tad-9 ta' Ġunju 1999;*

6. *Illi r-rikorrenti Paolino sive Lino Agius huwa miżżewweġ u ilu miżżewweġ lil Mary Doris Agius xebba Muscat mill-15 ta' Ottubru 1974 u dan kif jirriżulta mill-anness ċertifikat taż-żwieġ mmarkat dok E;*

7. *Illi miż-żwieġ tagħhom huma għandhom żewġt itfal li llum huma maġġorenni;*

8. *Illi l-intimati Josephine Zammit u Martin Zammit huma inkwilini fil-fond 72 "Spring" Triq Santa Monica Pieta', liema intimati Zammit wirtu l-kirja mingħand ommhom Margherita Zammit. Illi l-familja Zammit u l-antekawża tagħhom, ilhom jgħixu u jżommu l-pussess ta' din il-propjeta' mill-ħamsinijiet, u għalhekk ir-rikorrenti Paolino sive Lino Agius u l-predeċessuri fit-titolu ta' propjeta' kienu ilhom ma jgawdu l-pussess tal-fond għal diversi deċenni;*

9. *Illi dan il-fond 'Spring', Triq Santa Monica, Pieta' jinsab preċiżament fin-nofs ta' żewġ fondi propjetajiet (illum) battala tar-rikorrenti, li kopja tal-pjanta qiegħda tiġi hawn annessa bħala dok F, fejn b'konsegwenza ta' dan it-tfixkil fil-pussess ta' ħwejjiġhom, ir-rikorrenti ma jistgħux jiżviluppaw l-fondi bħala korp wieħed u fejn ovvjament minħabba l-Kap 69, ir-rikorrenti jinsabu żvestiti mill-pussess u mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u mfixklin milli jagħmlu pjanijiet kemm għalihom stess, u kemm għat-tfal tagħhom sabiex jiżviluppaw il-korp ta' bini bħala binja waħda, billi jeżisti reżistenza u opposizzjoni da parti ta' l-intimati aħwa Zammit;*

10. *Illi minħabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marġinalment skond l-artikolu 1531C tal-Kap 16), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera annwali tal-fond li huwa ta' Euros 197 fis-sena u/jew somma verjuri, u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles, tant li kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Kurt Sammut Alessi hawn anness u eżebit bħala dok G ta' Euros 10,800 fis-sena u/jew somma verjuri, data it-23 ta' Settembru 2019;*

11. *Għalhekk, għalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-leġislatur ipprova jtaffi d-diskriminazzjoni w l-inġustizzji versu s-sidien tal-propjeta', din l-istess liġi ma għamlitx biżżejjed sabiex tgħin lir-rikorrenti jkollu legitimate expectation sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu entro żmien raġjonevoli u f'ħin determinat u sabiex jieħu kera ġusta li tekwivali u/jew toqrob aktar, lejn il-kera ħielsa tas-suq tallum;*

12. *Lanqas ma jeżistu r-rimedji proċedurali sabiex bħal fil-każ de quo, ir-rikorrenti jkunu jistgħu jiżviluppaw l-fond tagħhom kif xieraq;*

13. *Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti ma għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv ta' ħwejjiġhom u/jew jieħu redditu reali u ġust mill-istess fond;*

14. *Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995, ġew l-aħħar emendati permezz tal-Att X tas-sena 2009, u minn dak iż-żmien sa llum (2019) jeżistu l-fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Għawdex kif jirriżulta kemm mix-xhieda li tat Dorothy Gauci għan-nom tal-National Statistics Office Malta kjf ukoll mill-indiċi uffiċċjali tal-National Statistics Office bħala dok H, fejn fir-realta' il-liġi wkoll ma tagħti ebda rimedji effettivi fil-konfront ta' sidien bħal ma huma l-atturi versu r-realta' tal-fatti tallum;*

15. *Billi l-perjodu tal-kirja oriġinali kien biss għal sena, fejn din il-kirja tiġġedded minn skadenza għal oħra u r-rikorrenti ma għandu ebda dritt li jirrifjuta li jġedded din il-kirja;*

16. *Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża huwa li qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond propjeta' tiegħu, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 3 tal-Kap 69 u skond l-artikolu 1531C tal-Kap 16 huma sproporzjonati għall-għanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mċaħħdin mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 197 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tallum sabiex tikri post bħal dan ġewwa l-Pieta'.*

17. *Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

18. *Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġia ġew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn "the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden".*

19. *Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza Fleri Soler vs Malta deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti:-*

    "Not only must an 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 measures employed and the aim sought to be realised 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 (Saliba vs Malta) "

20. *Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġia stabbilew dan il-punt;*

21. *Hemm ukoll is-sentenzi Joseph Camilleri vs l-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Ottubru 2019 (rik nru. 77/2015) u Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostitiuzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 (rik nru. 89/2018);*

22. *Illi fil-każ ta' Portanier vs Malta (Application Nru. 55747/16) tal-European Court of Human Rights ta' Strasburgu deċiża fis-27 ta' Awissu 2019, il-Qorti Ewropeja tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbramnent skond iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqgħax tiċi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid.*

23. *Illi fil każin diżamina, m'hu xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm leżjoni ċara tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirriżultaw ebda garanziji proċedurali u/jew proporzjonlita' suffiċjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom "legitimate expectation" li jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond tagħhom (ta' ħwejġu wara kollox!) entro żmien raġjonevoli u fi żmien determinat;*

24. *Illi r-rikorrenti ntavola ittra uffiċċjali bin-nurnru 1970/2018 fil-5 ta' Ġunju 2018 liema ittra uffiċċjali tinsab hawn annessa bħala dok I. Illi din l-ittra uffiċċjali ġiet respinta permezz ta' ittra li ntbagħtet mill-avukat tal-intimati Josephine Zammit u Martin Zammit liema ittra ntbagħtet mingħajr preġudizzju;*

25. *Illi l-intimati aħwa Zammit intavolaw ukoll ċedola quddiem il-Qorti bin-numru 2325/2019 fis-7 ta Ottubru 2019 (2325/2019) fejn iddepożitaw il-kera mit-3 ta' Ġunju 2019 sat-2 ta' Ġunju 2020 għas-somma ta' Euros 197.60, liema dokument qiegħed jiġi anness bħala dok J.*

26. *Illi sabiex il-Qorti tkun ukoll pjen edotta tal-fatti kollha, barra li l-intimati wirtu propjeta' żgħira immobbli mingħand ommhom, l-intimata Josephine Zammit kienet ukoll sid id-dar tagħha (liema dar xtrat u akkwistat – 12, Triq Turu Lentini, Ħamrun) iżda liema dar Josephine Zammit (konvenjentement) biegħet tali dar permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Novembru 2006 fl-atti tan-Nutar Josette Spiteri Cauchi, fejn ukoll aġevolat ruħha mill-qliegħ kapitali tat-taxxa billi ddikjarat din id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha, u wara li għamlet hekk iddeċidiet li tmur tgħix ġewwa l-fond mertu tal-kawża, u dan a skapitu u bi preġudizzju għall-atturi. Kopja ta' dan il-kuntratt jinsab anness bħala dok K;*

27. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża, mir-rikorrenti;*

Jgħidu għalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex -

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap 16 u/jew min minnhom, huma artikoli li qegħdin in toto u/jew in parte, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja taħt il-Kap 319;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-artikoli taħt il-Kap 69 u taħt il-Kap 16 kif hawn fuq ċitati, billi l-leġiżlatur ma kkrejax bilanċ ġust bejn id-drittijiet*

tar-rikorrenti u dawn tal-inkwilini u dan kif ser jirriżulta ulterjorment wara it-trattazzjoni tal-kawża;

3. *Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarju u mhux pekunarju (morali) kif sofferti mir-rikorrenti, inkluż u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja;*

4. *Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, mad-data tas-sentenza definittiva, u fin-nuqqas li ma jitħallasx minnufih, jiddekorru l-imgħaxijet skond il-liġi;*

5. *Tordna ulterjorment sabiex tiżgombra u tivvaka lill-intimati u/jew min minnhom, mill-fond "Spring" bin-numru 72, Saint Monica Street, Pieta' entro terminu qasir u perentorju, u/jew tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.*

Bl-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċċjali tas-7 ta' Ġunju 2018 u bl-imgħaxijet legali sal-pagament effettiv.

2. Rat illi fit-2 ta' Jannar 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke bl-emendi fil-liġi tal-2009, qed jiġi miksur fil-konfront tagħhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fondi 70, 72 u 74 Triq Santa Monica Pieta' mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi in linea, preliminari huwa xieraq u opportun li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kera li jirrigwarda l-fond meritu tal-każ odjern u l-esponent qiegħed jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ wara li dan jiġi preżentat;*

3. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;*

4. *Illi safejn ir-rikorrent Paolino sive Lino Agius wiret il-proprjeta', l-esponent jeċċepixxi illi hu 'daħal fiż-żarbun' tal-predeċessuri tiegħu*

fit-titlu tal-proprjeta' u allura huwa marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku kien sar minnu;

5. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;*

6. *Illi inkwantu l-fondi bin-numri 70 u 74, Triq Santa Monica, Pieta' jidher li dawn jinsabu f'idejn ir-rikorrenti u mhumiex okkupati mill-inkwilini Zammit jew minn xi inkwilini oħrajn. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fir-rigward ta' dawn iż-żewġ fondi;*

7. *Illi l-fond 72, Triq Santa Monica, Pieta' huwa okkupat mill-intimati Zammit fuq bażi legali;*

8. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

9. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propijetarji tal-fondi;*

10. *Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

11. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

12. *Illii jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;*

13. *Illi llum bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X*

tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad- drittijiet fundamentali tagħhom;

14. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet 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." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

15. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

16. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-real ta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-propjeta' in kwistjoni;*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittiiiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimati Josephine Zammit u Martin Zammit irrispondew għal dak mitlub fis-16 ta’ Jannar 2020 billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, huwa aċċettat mill-ġurisprudenza nostrana illi f’kawżi ta’ indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għal vjolazzjoni ta’ drittijiet fondamentali peress li huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma*

joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet taċ-ċittadin privat u l-obbligi tal-Istat. Illi għalhekk l-esponenti aħwa Zammit m'għandhomx locus standi judicii u mhumiex leġittimi kontraditturi għax la jirrappreżentaw lill-Istat taħt il-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u għaliex ma jistgħux jipprovdu ebda rimedju fl-eventwalità remota illi jiġi deċiż li r-rikorrenti sofrew leżjoni, u għal din ir-raġuni wkoll għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju, dejjem a spejjeż tar-rikorrenti.

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal każ odjern. Ir-rikorrenti lanqas biss talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti, għalhekk dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u dan ai termini tal-proviso tas-subartikolu (2) tal-artikolu 4 tal-Kap. 319 u ai termini tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni rigward kumpens u danni hija improponibbli stante li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati tal-Ġustizzja Maltin. Difatti, l-artikolu 41 mhuwiex inkluż fit-tifsira tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamental kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet tal-Malta.*

4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimati f'kawża li hija purament kostituzzjonali u ma jistax ikun hemm konfużjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni prinċipali hija ntiża biex tattakka l-validità ta' liġi u r-rimedji għaliha huma distinti minn dawk ta' kawża ċivili.*

5. *Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ żmien twil qabel ma r-rikorrenti Paolino sive Lino Agius wiret il-proprjetà in kwistjoni jew qabel ma bdiet il-kirja de quo. Ir-rikorrenti kien jaf meta wiret, illi l-proprjetà hija soġġetta għal kirja li waqgħet għand l-esponenti mingħand il-ġenituri tagħhom, liema sitwazzjoni ġiet aċċettata liberament mir-rikorrenti Paolino sive Lino Agius u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk m'għandu l-ebda ġustifikazzjoni biex issa jilmenta li l-kirja tikser xi dritt fondamentali tiegħu.*

6. *Illi stante li Paolino sive Lino Agius wiret l-proprjetà de quo, huwa daħal fiż-żarbun tal-predeċessur tiegħu u allura huwa marbut b'dak li obbliga ruħu jagħmel zijuh bħallikieku obbliga ruħu hu, anki allura rigward il-ftehim lokatizzju in kwistjoni li daħal fih zijuh mal-esponenti. Illi peress illi hu prinċipju ben stabbilit fid-Dritt Ċivili illi*

pacta sunt servanda, ir-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet kompriża fl-obbligi assunti minnhom meta Paolino sive Lino Agius wiret din il-proprjetà mingħand iz-ziju tiegħu Pietro Paolo Galea.

7. *Illi r-rikorrenti jew uliedu huma liberi li jiżviluppaw l-proprjetajiet adjaċenti għal dik tal- esponenti kif jidrilhom, ġialadarba jirrispettaw il-kirja li kienet pre-eżistenti u li ilhom jafu biha sa mill-mument li r-rikorrenti akkwista l-proprjetajiet "72, "Spring", Triq Santa Monika, Il-Pietà" u dawk adjaċenti magħha u allura ma jistgħux jivvantaw ebda allegati danni minħabba titolu tal-esponenti.*

8. *Illi l-posizzjoni legali tar-rikorrenti ġiet ameljorata bl-emendi introdotti fl-2009.*

9. *Illi d-dispożizzjonijiet li jiggarantixxu d-drittijiet fundamentali m'għandhomx jittieħdu b'leġġerezza kif qed jippretendu r-rikorrenti, u s-sempliċi xewqa għal gwadann ikbar ma jistax iwassal għal leżjoni ta' dak id-dritt fondamentali.*

10. *Illi mhux minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huma intitolati għal ammont ta' kera li fil-preżent huwa €197.60 fis-sena, liema somma qiegħda tiġi ddepożitata l-Qorti stante li huma qegħdin jirrifjutawha. Illi r-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw il-kera u għalhekk ma jistgħux jippretendu għarfien ta' status ta' vittma, stante li d-disaġju tagħhom qegħdin iġibuh b'idejhom stess.*

11. *Illi r-rikorrenti qatt ma talbu lill-Bord tal-Kera għal xi żieda fil-kera u għalhekk ma jistgħux jippretendu li jirċievu aktar mill-kera marbuta mal-kirja ta' din il-proprjetà. Id-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà privata jkun pjenament sodisfatt meta sid il-kera jirċievi l-kera marbuta mal-kirja. Il-kera li huma intitolati li jipperċepixxu u li qegħdin jirrifjutaw tissodisfa r-rekwiżit tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Il-fatt li r-rikorrenti jippretendi xi ħaġa aktar minn hekk ma jfissirx li dan id-dritt tiegħu qiegħed jiġi leż, iżda jfisser biss illi x-xewqa tiegħu qed teċċedi d-dħul li jista' jipperċepixxi mill-kiri tal- proprjetà de quo.*

12. *Illi l-fatt biss li f'ċertu żmien waħda mill-aħwa esponenti ottjeniet propjetà, liema proprjeta ilha li biegħetha 'l fuq minn tlettax (13)-il sena żgur li ma jagħtix lok li r-rikorrenti ikollu xi tip ta' "legitimate expectation" sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond de quo.*

13. *Illi mhuwiex minnu li l-esponenti akkwistaw xi proprjetà "żgħira immobbili" mill-wirt ta' ommhom.*

14. *Illi diment li l-esponenti jibqgħu iħallsu l-kera pattwita puntwalment, huma m'għandhom l-ebda obbligu jew sabiex iħallsu xi danni jew kumpens lir-rikorrenti (li għandhom dritt biss li jirċievu l-kera), u wisq anqas li jiżgombraw. Minkejja li l-fond in kwistjoni mill-esponenti fuq bażi legali, ir-rikorrenti qegħdin jagħżlu li jirrifjutaw kew kapriċċjożament, liema ammont ta' kera qiegħed jiġi ddepożitat il-Qorti puntwalment.*

15. *Illi fir-rigward tal-aħħar talba ta' rilokazzjoni tar-rikorrent, l-esponenti jikkontestaw bis-saħħa kollha tali talba u dan għaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali, deċiża nhar il-31 ta' Jannar, 2014): 'huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun' Kif ritenut diversi drabi mill-Qrati tagħna, "proċediment ta' x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni dwar jekk inkwilin ghandux jiġi żgumbrat jew le, billi huwma t-tribunali jew qrati ordinarji li għandhom il-kompetenza li jesprimu ruħhom dwar talba għal żgumbrament."*

16. *Illi tkun xi tkun l-eventwali deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas m'għandhom jiġu ppreġudikati finanzjarjament billi ma kissru ebda liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn liġi li għadha fis-seħħ. L-esponenti m'għandhom ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati għaliex ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat għaliex qui suo iure utitur, non videtur damnum facere u ċioe li min juża' dritt li għandu, qatt ma jista' jkun passibbli għad-danni li jista' jikkawża fl-eżercizzju tad-dritt tiegħu. Di fatti ġie ritenut illi "... għandu jkun l-intimat Avukal Ġenerali waħdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju" (ara: Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Ġenerali et datata l-24 ta' Ġunju, 2016);*

17. *Illi kieku kien minnu li kirja volontarjament assunta ta' propjetà tasal biex tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif qegħdin jallegaw ir-rikorrenti, kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi terminatà mis-sid u b'hekk eluf ta' persuni jispiċċaw biex isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom.*

18. *Għalhekk, lanqas l-Istat m'għandu jiġi ritenut responsabbli għal xi vjolazzjoni. Fil-fatt, l-Istat għandu dritt jeżerċita kontroll fuq l-użu tal-proprjetà sabiex jipprovdi akkomodazzjoni soċjali. Il-gvernijiet tal-pajjiżi kollha jkollhom jeżerċitaw kontroll fuq l-użu tal-proprjetà, u jagħmlu hekk għal skopijiet soċjali. Din hija limitazzjoni li l-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem inkorporata fil-*

Kap 319 tat-Liġijiet ta' Malta, tirrikonoxxi. L-istess limitazzjoni tinsab aċċettata wkoll fil-ġurisprudenza antika u moderna tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat igawdi "margin of appreciation" biex jilħaq dan il-għan li jrid iwettaq, u dan għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

19. *Il-Kap 69 huwa immirat sabiex jilqa' għaċ-ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż biex kulħadd ikollu fejn joqgħod u fl-istess waqt joħloq kontroll fuq l-użu tal-proprjetà fil-limiti ta' dak li hu raġjonevoli u fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. Permezz tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet irregolarizzata sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u b'dana illi baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi.*

20. *Illi l-fatti odjerni bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà kontra d-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jew ai finijet tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Sabiex japplika l-prinċipju ta' teħid forzuż wieħed irid jara jekk itteħditx proprjetà b'mod li s-sid oriġinali jiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq il-proprjetà. Fil-każ odjern il-proprjetà kienet u għada proprjeta' tar-rikorrenti, li jista' jaljenaha jew jittrasferixxiha lill-terzi, anki jekk il-valur tal-proprjetà ċertament jiġi affettwat miċ-ċirkostanzi tal-ftehim lokatizzju.*

21. *Illi fi kwalunkwe każ fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, jingħad li stante li l-kirja tirrisali għall-perjodu ta' qabel ma' Malta ffirmat u ratifikat l-Konvenzjoni, u stante li l-istess kirja saret b'riżultat tal-liġijiet li kienu viġenti qabel ma' Malta ffirmat u rratifikat l-istess Konvenzjoni u qabel id-dritt tal-petizzjoni individwali, m'huwiex permissibbli li din l-Onorabbli Qorti teżamina l-ilment rationae temporis u rationae materiae.*

22. *Illi "Dok: H" għandu jiġi sfilzat mill-atti stante illi hija xhieda minn kawża kompletament differenti u kwistjoni kompletament separata mill-kawża de quo.*

23. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Paolino Agius** ippreżentat fil-15 ta' Ottubru 2020. (fol 50).

5. Rat l-affidavit ta' **Josephine Zammit** ippreżentat fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 88).

6. Rat l-affidavit ta' Paul Zammit ippreżentat fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 97).

7. Rat ir-rapport tal-perit ex parte, il-perit Kurt Sammut Alessi datat 23 ta' Settembru 2019, eżebit bħala Dok G (fol 20).

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2021 (fol 104).

9. Rat ir-risposti tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentati fit-8 ta' Ġunju 2021, għad-domandi in eskussjoni tal-atturi (fol 154).

10. Rat illi fis-26 ta' Ottubru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti bil-miktub.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrent Paolino sive Lino Agius ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2022 (fol 200).

12. Rat illi, fit-18 ta' Jannar 2022, permezz ta' nota konġuntiva tal-atturi u l-intimati Josephine u Martin aħwa Zammit ppreżentati l-Qorti, l-atti fil-konfront tagħhom ġew ċeduti peress li ġie ffirmat ftehim datat 30 ta' Novembru 2021 Dok SB1. (fol 196).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 200).

14. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li ir-rikorrent Paolino sive Lino Agius huwa proprjetarju ta' tlett fondi biswit xulxin ġo Triq Santa Monica Pieta`, liema fondi huma enumerati 70, 72 u 74 Triq Santa Monica Pieta`, liema fondi huma imsemmija "Summer", "Spring" u "Charles House".

16. Jirriżulta li oriġinarjament, l-proprjetajiet in kwistjoni kienu jappartjenu liz-ziju tar-rikorrent Pietro Paolo Galea li miet fil-5 ta' Frar 1999, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt Dok A, u l-wirt tiegħu kien regolat permezz ta' testment tat-22 ta' April 1997, Dok B, li permezz tiegħu ir-rikorrent tħalla bħala prelegat dawn it-tlett proprjetajiet.

17. Jirriżulta li permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis*, ippubblikata min-Nutar Bisazza fid-9 ta' Ġunju 1999, eżebita fl-atti bħala Dok D, ir-rikorrent akkwista il-fondi in kwistjoni.

18. Jirriżulta illi, filwaqt li l-fondi bin-nimru 70 u 74 jinsabu battala u ġia fil-pussess tar-rikorrenti odjerni, fil-fond 72, fil-mument li bdew il-proċeduri odjerni, kienu

jirrisjedu l-intimati Josephine Zammit u Martin Zammit bħala inkwilini. Huwa kienu wirtu l-kirja mingħand ommhom Margherita Zammit, b'hekk l-inkwilini Zammit u l-antekawża tagħhom kien ilhom fil-proprjeta` in kwistjoni għexerien ta' snin. Oriġinarjament, il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrent taw b'titolu ta' lokazzjoni favur Francesco Zammit (missier l-intimati), u dan versu kera ta' Lm70 fis-sena permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Settembru 1963 (Dok X4 mal-affidavit tar-rikorrent) tal-imsemmi fond. In segwitu, is-sid kien kostrett ikompli jġedded il-kera matul is-snin anke meta l-kirja kienet skadiet skont l-imsemmi kuntratt ta' lokazzjoni. Jirriżulta wkoll, li l-kera setgħet tinbidel biss marġinalemnt skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

19. Jirriżulta li fil-mori ta' dan il-każ sar ftehim bejn l-atturi u l-inkwilini, Joseph Zammit u Martin Zammit, liema ftehim huwa datat 31 ta' Diċembru 2021, u huwa eżebit bħala Dok SB1 a fol 196 tal-proċess. Konsegwentement, il-kirja mertu ta' dan il-każ ġiet itterminata b'effett immedjat u l-pussess tal-fond ġie ritornat lill-atturi.

20. Jirriżulta ċar li, mill-assjem tal-atti, l-proċeduri odjerni ġew mibdija in vista tas-sitwazzjoni viġenti dak iż-żmien għal dak li jirrigwarda l-fond 72, u għalhekk ġiet appuntata l-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tassisti l-Qorti fuq tali fond.

21. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal fond "Spring" No. 72, Triq Santa Monica Pieta`, ġie stmat għal valur ta' Ewro 350,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' (Ewro9,960) fis-sena.

22. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill 1980 sal-2020, u bbażat il-valutazzjonijiet fuq il-mudell numru tnejn (2) fir-rapport tagħha.

- Il-valur lokatizzju fl-1971-1975 kien ta' Ewro 700 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1976-1980 kien ta' Ewro 896 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1981-1985 kien ta' Ewro 1,300 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1986-1990 kien ta' Ewro 1,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1991-1995 kien ta' Ewro 2,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1996-2000 kien ta' Ewro 2,329 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2001-2005 kien ta' Ewro 3,440 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2006-2010 kien ta' Ewro 4,137 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2011-2015 kien ta' Ewro 5,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2016-2019 kien ta' Ewro 6,720 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' Ewro 9,600 fis-sena.

23. In eskussjoni għad-domandi ta' l-atturi, il-Perit wieġbet li hija kkonstatat il-fond biss mertu ta' dan il-każ, "Spring" Numru 72. Hija spjegat għaliex ma qisitx il-potenzjal ta' żvilupp minħabba s-Sovraintendenza tal-Wirt Kulturali. Dwar blokok oħra ta' erba' sulari fiż-żona hija wieġbet, li jista' jkun li dawn il-blokok

ħarġu qabel l-2020. Hija wieġbet ukoll li ma taqbilx ma' dak li qed jingħad mill-atturi li l-fond in kwistjoni jinsab ġewwa development zone, għaliex għalkemm il-Local Plan tgħid hekk hemm il-Policy ta' "Setting of scheduled buildings and monuments". Hija ipprеċiżat ukoll, li l-potenzjal huwa fuq dak eżistenti u mhux li wieħed ser iwaqqaf l-binja w iġġibha 'site' għall-bini. Meta reġgħet ġiet mistoqsija dwar potenzjal ta' żvilupp, b'insistenza da parti tal-atturi, il-perit wieġbet, li hija ġiet inkarigata biex tistma l-fond numru 72 biss. Hija ikkonfermat, li l-fond in kwistjoni huwa viċin l-isptarijiet, u għalhekk żona 'in demand' għal kirijiet residenzjali. Il-perit ma qablitx, li l-valuri mogħtija mill-Perit Kurt Sammut Alessi, l-perit *ex parte* huma aktar verosimili u viċin il-mudell numru wieħed (1).

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 3 ta' dan il-Kap li baqa' jagħti d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, jirrendiha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond, u l-Artikolu 1531 C tal-Kap 16 mhuwiex jagħti l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

25. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Martin Zammit u Josephine Zammit laqgħu għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmu varji difiżi.

26. Jirriżulta, madanakollu, illi fil-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront tal-inwkilini Zammit u għalhekk din il-Qorti ma tarax lok għalfejn tindirizza l-eċċezzjonijiet tal-intimati Zammit u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-inkwilini Zammit.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

27. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi tramite t-tielet eċċezzjoni, li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu.

28. Jirriżulta li r-rikorrent akkwista l-imsemmi fond mingħand id-defunt ziju tiegħu Pietro Paolo Galea, liema ziju miet fil-5 ta' Frar 1999 kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt anness fl-atti, eżebit bħala Dok A. Ir-rikorrent wiret il-proprjeta` in kwistjoni permezz ta' testment datat 22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, eżebit bħala Dok B, fejn huwa tħalla bħala prelegat, il-fondi numri 70, 72 u 74 Triq Santa Monica Pieta` imsemmijin "Summer", "Spring" u "Charles House". Sussegwentement, ir-rikorrent, permezz tad-debita *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Victor John Bisazza tad-9 ta' Ġunju 1999, eżebita bħala Dok D, huwa akkwista l-imsemmija proprjetajiet. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u

riżultanzi, jidher evidentement li t-titolu tar-rikorrent ġie pjenament ippruvat, kif sostnut anke fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

29. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

30. Fir-raba' eċċezzjoni preliminari, ġie eċċepit, li r-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu, b'hekk jinsab marbut b'dak li għamel l-ante kawża tiegħu. Jirriżulta mill-atti eżebiti, li l-kirja bdiet fl-1963 u intemmet fl-2021 wara ftehim bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, liema ftehim huwa eżebit bħala Dok SB1. Huwa minnu, li l-kirja oriġinat fl-1963 u l-kuntratt lokatizzju sar mill-aventi causa tar-rikorrent. Madankollu, ladarba r-rikorrent wiret din il-proprjeta`, ġew vestiti fih id-drittijiet kollha li seta' kellu t-testatur inkluż id-dritt ta' natura Kostituzzjonali, inkluż kumpens u r-rimedju xieraq u opportun.

31. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi wkoll din ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

32. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond "Spring" 72 Triq Santa Monica Pieta`, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Zammit, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

33. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

34. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar.

35. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-każ in eżami, issottolinea u analizza il-perspettiva tal-każ mhux mil-lat tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, iżda s-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma prinċiplament ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan sar in linea responsiva għat-talbiet tar-rikorrrenti kif dedotti, fejn it-talba għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali saret biss abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, jissottolinea, li jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu. Saret referenza għall-interferenza tal-Istat fuq id-dritt ta' proprjeta`, fejn ġie sostnut li l-

Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika u jilleġisla fl-interess ġenerali, sabiex jipproteġi persuni ma jitkeċċewx mid-dar ta' abitazzjoni.

36. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti fil-premessi, sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrent, stante li l-inkwilini Zammit fil-każ in eżami, baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, stante li din hija kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-kera ma setgħetx tiżdied b'mod ekwu u ġust, skont il-valur tas-suq illum, stante li dak li seta' jirċievi s-sid huwa limitat u kontrollat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

37. Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

38. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

39. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the*

*first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

40. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

    Fil-każ suċitat ingħad:

    "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

41. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

    *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

42. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

    "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.*"

43. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti sostnew, li kienu jirċievi kera

miżera ta' €197.60 li kif sottomess, setgħet titla' għal massimu ta' €209.65 fis-sena skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €9,600 fis-sena 2020. Għalhekk, apparti l-kera irriżorja, ir-rikorrenti qed jilmentaw wkoll mill-fatt li kien ferm diffiċli li jirriprendu l-fond lura, u rnexxielhom jagħmlu dan wara ħafna snin. In fatti, ir-rikorrenti qed jisħqu li meta intemmet il-kirja in kwistjoni fl-2021, permezz tal-ftehim eżebit Dok SB1 dan sar biss bi sforz da parti tal-istess rikorrenti u mkien m'hemm l-ebda intervent da parti tal-Istat.

44. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 72, "Spring" Triq Santa Monica Pieta`, kien ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-Kap 69. L-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera irriżorja perċepita matul is-snin kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

45. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

46. Ir-rikorrenti, issottolineaw li bis-saħħa tal-Kap 69 kif emendat seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta`, indħil li ma kienx proporzonat, b'mod li ġarrew il-piż finanzjarju matul is-snin, meta il-kera tal-imsemmi fond ma setgħetx togħla aktar minn dak permess mil-liġi, u ċioe` mill-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

47. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Fil-fatt, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadu qed jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sidien u l-inkwilin bi ksur tad-drittijiet fundamentali, b'mod li l-piż finanzjarju kif ukoll il-piż dwar deprivazzjoni ta' proprjeta` huwa mitfugħ kollu fuq is-sidien. Relevanti ħafna huwa l-każ deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-27 ta' Frar 2018, **Vella vs Malta**, fejn ingħad, li l-għan aħħari huwa li l-privat waħdu ma jitgħabbiex bil-piż ta' miżuri li huma soċjali u fl-interess pubbliku.

48. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan leġittimu u l-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-

tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda u ta' kwalita`, b'mod li l-limitazzjoni u l-kontroll tal-kontrattazzjoni libera fil-kirjiet tiggarantixxi saqaf għal min huwa fil-bżonn. B'referenza għat-tielet element, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat. L-Avukat tal-Istat irrefera għall-Artikolu 4A tal-Kap 69, għall-fatt li l-kera tista' togħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16. Inoltre`, sostna wkoll, li l-manutenzjoni ordinarja li tolqot l-imsemmi fond kienet tmiss biss lill-inkwilin, u li fil-każ in eżami iċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati mill-inkwilini.

49. Minn naħa l-oħra, ir-rikorrenti irribattew dan l-argument fis-sottomissjonijiet tagħhom, b'referenza anke għall-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat rigward l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u l-Artikolu 4A tal-Kap 69. Ġie sottomess mir-rikorrenti, li l-kera setgħet togħla biss sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju tal-fond. Inoltre`, l-intimati Zammit setgħu jiġu żgumbrati biss bit-test tal-mezzi skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69. Ir-rikorrenti issottolineaw ukoll li l-każ in eżami ġie preżentat fl-2019, u ċioe` qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Jirriżulta, li fil-każ odjern, ir-rikorrenti irnexxielhom jirriprendu lura l-imsemmi fond fl-2021 permezz ta' ftehim li sar mal-inkwilini, għalhekk din l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat hija irrelevanti fiċ-ċirkostanzi tal-każ in diżamina.

50. Referibbilment għal-leġislazzjoni li saret fl-interess pubbliku, w intiża għall-akkomodazzjoni sabiex kulħadd fis-soċjeta' jkollu sistemazzjoni komda, ir-rikorrenti sostnew ukoll, li f'dan il-każ partikolari, l-intimati Zammit ma kellhomx bżonn il-protezzjoni għall-akkomodazzjoni anke għaliex ir-rikorrenti indikaw li Josephine Zammit kienet sid ta' dar, liema dar inbiegħet permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 2006, liema kuntratt jinsab eżebit mar-rikors promotur bħala Dok K.

51. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ingħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxielux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

52. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu

sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

53. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

55. Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti, preċiżament fit-tielet talba, liema talba hija għal kumpens u danni, qed jintalab li dan isir abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiffurmax parti mil-ligi Maltija.

56. Il-Qorti tosserva illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa.

57. Għalhekk, fejn it-talba tar-rikorrenti qed tinvoka dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talba għal kumpens u danni ma tistax tintlaqa' a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

58. Jirriżulta li fil-ħames talba, ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-inkwilini Zammit mill-imsemmi fond.

59. Jiġi osservat fl-ewwel lok, li konsegwenza tal-ftehim li sar bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, l-inkwilini Zammit diġa' ivvakaw mill-fond u rritornaw iċ-ċwievet tal-fond *de quo*.

60. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti ċedew il-kawża limitatament fil-konfront tal-intimati Zammit permezz ta' nota ta' ċessjoni eżebita a fol 195.

61. Għaldaqstant, ladarba l-inkwilini m'għadhomx parti fil-każ u l-fond ġie ripreż lura, dak mitlub fil-ħames talba jinsab eżawrit, kwindi din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

Kumpens

62. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fit-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, ġie mitlub ħlas ta' kumpens u danni, u għalhekk il-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti

63. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrent Lino Agius biss huwa l-werriet taz-ziju tiegħu, kwindi l-vjolazzjoni tad-drittijiet umani teżisti biss fil-konfront tiegħu.

64. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

65. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul l-għexieren tas-snin li għaddew stante li l-fond in kwistjoni jokkupaw kien okkupat tul il-perjodu kollu ta' dawn l-aħħar ħamsin sena u għalhekk it-telf li għamlu ir-rikorrenti u qabel iz-ziju tar-rikorrent, għandu jirċevieh fit-totalita` tiegħu r-rikorrent.

66. Minn naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu ssottolinea, li l-kumpens irid jibda jgħodd mid-data li r-rikorrent akkwista bid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-1999. Inoltre`, ġie sottolineat, li d-drittijiet fundamentali huma drittijiet personalissimi li ma jistgħux jiġu trasferiti *causa mortis*, u lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis*. Inoltre`, ikompli l-argument, li biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, irid ikollha status ta' vittma, u dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ġie derivat mill-kunċett ta' vittma indiretta kif deċiż mill-Qorti ta' Strasburgu, anke jekk f'każijiet ta' natura u xorta oħra. Għalhekk, qed jiġi argumentat, mill-Avukat tal-Istat, li vittma jista' jkun biss ir-rikorrent li qed jipproċedi bil-każ in eżami u mhux bħala werriet tad-defunt ante kawża tiegħu.

Data ta' leżjoni

67. Il-Qorti tosserva illi l-ewwel illi għandha tistabbilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

68. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendi illi l-kumpens illi huwa għandu jingħata minn meta l-kera bdiet tiġġedded sena b'sena.

69. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent ippreżenta kuntratt datat 2 ta' Settembru 1963, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, fejn il-fond kien qiegħed jiġi mikri minn Carmelo Galea lil Francesco Zammit il-fond, dak iż-żmien numerat 23, St Monica Street, Pieta, għal perjodu ta' erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto, fejn għalhekk il-kuntratt kellu jiskadi fl-1 ta' Settembru tas-sena 1971 (fol 79).

70. Jirriżulta, għalhekk, illi l-fond illum numerat 72, St Monica Street, Pieta, beda jinkera fuq bażi ta' sena b'sena, minn l-aħħar tas-sena 1971.

71. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**' deċiża reċentement, ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *12. Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Tereza Muscat u li <u>l-attriċi akkwistat l-</u>*

> *istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat, u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attrici, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat.*

72. Il-Qorti tosserva illi, abbażi tat-tagħlim tas-sentenza fuq riferta, huwa ċar illi persuna leża għandha dritt titlob ir-risarċiment għad-danni illi setgħu sofrew l-antenati tiegħu f'każ illi tali persuna hija **l-eredi universali ta' tali persuni**.

73. Il-Qorti għalhekk tifhem li, abbażi ta' tali tagħlim, la darba r-rikorrenti odjern daħal fiż-żarbun ta' zijuh Pietro Paulo Galea, li kien sid ta' tali fond skond ir-rikorrenti, huwa għandu d-dritt illi jitlob kumpens, mhux biss għal-leżjoni illi huwa sofra minn meta sar sid tal-fond, iżda wkoll għal-leżjoni illi seta' sofra zijuh ukoll.

74. Għalhekk, stabbilit dana il-fatt, u kkonsidrat li l-fond sar soġġett għal kera differenti minn dak oriġinalment miftiehem fit-2 ta' Settembru 1963, ossija kera ta' sena b'sena, il-Qorti tqis illi l-kumpens għandu jibda jidekorri mis-**sena 1972**, la darba l-kuntratt oriġinali kien jiskadi lejn l-aħħar parti tas-sena 1971.

Danni Pekunarji

75. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

76. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' **Rita Falzon**;

Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

77. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' circa 30 % mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

78. Jirriżulta wkoll illi, fil-każ odjern, ir-rikorrenti jinsab fil-pussess tal-fond illi dwaru huwa qiegħed jilmenta illi hu kif ukoll l-antenati tiegħu sofrew leżjoni, u għalhekk, il-Qorti tqis illi tali fatt għandu jiġi kkunsidrat wkoll fit-tħaddim tad-

danni pekunjarji finali w il-Qorti tqis illi, mis-somma, maħduma kif fuq indikat, għandha terġa' ssir tnaqqis ieħor ta' ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) sabiex jieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi l-fond issa jinsab f'idejn ir-rikorrenti u jistgħu jiddisponu minnu kif iridu huma.

79. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 19 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1972 sas-sena 2020;

- Il-valur lokatizzju fl-1971-1975 kien ta' Ewro 700 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1976-1980 kien ta' Ewro 896 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1981-1985 kien ta' Ewro 1,300 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1986-1990 kien ta' Ewro 1,600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1991-1995 kien ta' Ewro 2,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1996-2000 kien ta' Ewro 2,329 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2001-2005 kien ta' Ewro 3,440 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2006-2010 kien ta' Ewro 4,137 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2011-2015 kien ta' Ewro 5,400 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2016-2019 kien ta' Ewro 6,720 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' Ewro 9,600 fis-sena.

80. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1972 sas-sena 2021, meta l-fond irriverta lura lejn ir-rikorrent, ossija disgħa u erbgħin (49) sena sħaħ:

1) Il-kumpens fl-interjieta' tiegħu jammonta għal €154,390.

2) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €46,317), li jħalli bilanċ ta' €108,073.

3) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €21,614), li jħalli bilanċ ta' €86,459.

4) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1972 sas-sena 2021, ossija disgħa u erbgħin sena (49), fejn jidher illi l-kera miġbura kienet ta' €197.60 fis-sena, skond l-aħħar ċedola ppreżentata stante li ma nġiebet ebda prova dwar kirjiet imħallsa preċedentement. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal €9,682, li għalhekk iħalli bilanċ ta' sitta u sebgħin elf, sebgħa mija u sebgħa u sebgħin Euro (€76,777).

5) Minn tali amont, għandu mbagħad isir tnaqqis ulterjuri ta' ħamsa u għoxrin fil-mija (25%) in vista tal-fatt illi l-fond issa jinsab fil-pussess tar-rikorrent, u għalhekk il-bilanċ finali dovut jammonta għal **sebgħa u ħamsin elf, ħames mija u tlieta u tnejn Euro (€57,582).**

81. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku

il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

82. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

83. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali.

84. Il-Qorti tosserva illi, a differenza ta' danni pekunjarji, id-danni non-pekunjarji għandhom jitqiesu bħala danni speċifiċi għall-persuna illi qiegħda tallega l-leżjoni, u għalhekk għandu jibda jiddekorri minn dakinhar illi l-persuna li allegat il-leżjoni, fil-każ odjern ir-rikorrent, sar sid tal-fond.

85. Jirriżulta illi l-'causa mortis' li biha r-rikorrent aċċetta l-wirt ta' zijuh Pietro Paulo Galea sar fid-9 ta' Ġunju 1999, u għalhekk il-kumpens ser jiġi meqjus mis-sena 1999 sas-sena 2021, meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrent – ossija tnejn u għoxrin (22) sena.

86. Għalhekk, bir-regola tad-danni non-pekunjarji li jkunu ta' €500 fis-sena, id-danni non-pekunjarji għandhom jammontaw għal ħdax-il elf Euro (€11,000).

87. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens totali li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal **sebgħa u ħamsin elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€57,582)** bħala danni pekunarji u ħdax-il elf Ewro (€11,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u sitt elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€68,582)**.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet fejn dawn jirrigwardaw l-intimati Zammit stante li l-każ ġie ċedut fil-konfront tagħhom.

Tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrent , kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent Paolino sive Lino Agius l-operazzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Iżda tiċħad l-Ewwel Talba kategorikament fejn tirrigwarda lil Mary Dolores Agius.

Tilqa' t-**Tieni Talba** tar-rikorrent u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent Lino Agius b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Liġijiet ta' Malta billi l-leġislatur ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Tiċħad din it-talba ukoll fil-konfront tar-rikorrenti Mary Dolores Agius.

Tilqa' it-**Tielet Talba** kif ġej u:

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lil Lino Agius fl-ammont totali ta' **sebgħa u ħamsin elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€57,582)** bħala danni pekunarji u ħdax-il elf Ewro (€11,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u sitt elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€68,582)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda mhux abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' r-Raba' Talba kif ġej:

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont totali ta' **sebgħa u ħamsin elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€57,582)** bħala danni pekunarji u ħdax-il elf Ewro (€11,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u sitt elf, ħames mija u tnejn u tmenin Euro (€68,582)** lil Lino Agius abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-**Ħames Talba** stante li hija eżawrita.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur