QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Gunju, 2022

Numru

Rikors Numru: 6/2021 TA

D. Peak Limited (C12224)

Vs

Avukat tal-Istat

Marianna Spiteri (K.I. 610240M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fis-7 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

> **1.** "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **9, 'Ines', Triq Spinola, Paceville, St Julians**, li hija akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A", fejn il-fond in kwistjoni akkwistat minnhom.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"**Dokument B**" hawn anness.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Spiteri għal fuq aktar minn ħamsin sena bil-kera miżera ta' **Lm30.00c** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€374.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

4. Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Spiteri qed jħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€374.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

6. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li biħ ikun jiżdied Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimata Spiteri bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzionalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, L-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

11. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC],**

nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm lezjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż **f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 $ 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.**

12. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flaġranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea **(vide Hutten-Czapska VS [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Poland Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).**

13. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta..

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta - deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttiġieġ & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

16. Illi b'sentenza deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019,** din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali ġie

kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et. deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

17. Illi fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

18. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Spiteri mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marianna Spiteri (K.I. 610240M) għall-fond 9, 'Ines', Triq Spinola, Paceville, St Julians, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 u l-Att X tal-2009 tal-liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fid-9 ta' Frar 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li minkejja li għalqet il-kirja oriġinali mal-inkwilina, hija għadha trid tkompli b'kirja sfurzata mal-intimata Marianna Spiteri b'rilokazzjoni indefinita u mingħajr lanqas qiegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet specjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar l-isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti:

3. Illi preliminarjament, r-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skont hija jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

4. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel. Illi meta r-rikorrenti akwistat personalment il-fond mertu tal-kawża, hija kienet taf x'kienet tipprovdi l-liġi taħt il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fi kliem ieħor hija kienet taf li din il-liġi kienet tipproteġi l-okkupazzjoni tal-intimata u dan kif anke jirriżulta mill-kondizzjoni 2(v) fil-kuntratt ta' bejgħ anness bħala Dokument A mar-rikors promotur, u l-prezz ta' bejgħ tal-fond in kwistjoni kien jirrifletti din il-kondizzjoni. La dan hu hekk, allura r-rikorrenti ma tistax issa ma toqogħdx għal dik l-istess liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex

titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġionevoli - li żgur mhux il-każ;

7. Illi dejem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxoxut li l pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, specjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzionata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

9. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal pajjiż in generali;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-ghan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal- okkupanta;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: l-ħtieġa ta' Riforma* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn il-venditur li biegħu il-fond lir-rikorrenti u l-inkwilina u ħadd ma mpona fuq il-vendituri li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida

imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,*** deċiż nhar it 13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali). Dippju', ir-rikorrenti kienet ben konsapevoli tal-kirja meta hija daħlet għax-xiri tal-fond in kwistjoni, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' bejgħ anness mar-rikors promotur li fih hemm kundizzjoni li tipprovdi illi tali fond jinsab milqut minn kirja antika li ġiet kostitwita qabel l-1995;

14. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Illi l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir rikorrenti tallega vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma tagħmel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jisħaq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri..

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

Rat ir-Risposta tal-inkwilina Intimata Marianna Spiteri ippreżentata fid-19 ta' Frar 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid dritt, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, huwa kontemplat fid-dispożizzjonijiet introdotti propju bl-Att XXVII tal 2018.

3. Illi fit-tielet lok, jingħad illi kif ser jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża, il fond mertu tal-kawża, kien oriġinarjament konċess, b'titolu ta' subenfitewzi temporanja lill-mejjet żewgħa Carmelo Spiteri (fiż-żwieġ magħha), mingħand l-ante causa tas-soċjeta rikorrenti, permezz ta' l-Att tan-Nutar Anthony Gatt tal-għoxrin (20) ta' Mejju 1963, għal sbatax (17)-il sena, u għalhekk, bl-operat ta' l Artikolu 12, partikolarment is-subinċiż (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi dan daħal b'effett tal-Att XXIII tal-1979, l-imsemmija konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'waħda ta' lokazzjoni protetta, u li tagħti ukoll l-effett tar-rilokazzjoni, u li dwarha issa qed jillamentaw ir-rikorrenti, sidien odjerni.

4. IIIi fir-raba' lok, għalhekk bl-emendi introdotti permezz tal-Att tal- XXVII tal 2018, kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjeta rikorrenti, illum inħoloq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid, u dawk ta' l-inkwilin;

5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti flimkien mal-mejjet żewgħa, dejjem imxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura kienet iċ-ċenswalista u utilistia idonea, u aktar tard, l-inkwilina idonea al termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta ukoll mill-ante causa tar-rikorrenti, u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, u wara tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallset fil-ħin iċ-ċens u wara il-kera, u għalhekk ma għandha issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandhiex tiġi kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni.

6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandha lanqas issofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandha bl-ebda mod tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni;

7. Illi fis-seba lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, illi llum għandha tmenin (80) sena, u li magħha jgħix binha ġuvni Joseph Spiteri li għandu tmienja u ħamsin (58) sena.

8. Illi fit-tmien lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannata tħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandha ssofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l Artikolu 12 B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtraliżżata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

10. Salv, risposti ulterjuri".

Rat id-digriet mogħti fis-26 ta' April 2021 fejn din il-Qorti laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti fir-rikors preżentat fl-24 ta' Frar 2021 u ordnat il-korrezzjonijiet kif mitluba fl-atti tal-kawża filwaqt li ppremettiet lill-intimati jippresentaw risposta ulterjuri fi żmien 20 ġurnata.

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fl-10 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti:</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 9, 'Ines', Triq Spinola, Paceville, St. Julians.

Permezz ta' att datat 20 ta' Mejju 1963 (a' fol 40), is-sid oriġinali, ċertu Manuel Frendo, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-Carmelo Spiteri, żewġ l-intimata.

Din il-konċessjoni kienet għal-żmien sbatax (17) -il sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' LM50 fis-sena li kellu jitħallas bit-tlett xhur bil-quddiem.

Carmel Frendo baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Marianna Spiteri u l-erba' uliedhom Paul, Charles, Sandro u Joseph anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-20 ta' Mejju 1980 fl-20 ta' Mejju 1980. Carmel Frendo u wliedu Charles u Sandro illum m'għadhomx ħajjin filwaqt li Paul iżżewweġ u telaq mill-fond. Joseph baqa' ġuvni u, għalkemm telaq għal xi żmien, reġa ġie

joqogħod fil-fond in kwistjoni flimkien ma ommu l-intimata (ara affidavit tal-intimata a’ fol 88). Għalhekk l-inkwilina Intimata għadha preżentament fil-fond flimkien ma binha Joseph (ara estratt reġistru elettorali a’ fol 23). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta’ dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b’titolu ta’ kera.

Permezz ta’ kuntratt tat-23 ta’ Diċembru 2019 (a’ fol 7), il-fond in kwistjoni ġie mibjugħ, assenjat u trasferit lis-Soċjetá rikorrenti.

Il-ħlas ta’ kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax - il sena.

Jirriżulta mill-affidavit tal-inkwilina Intimata li l-ammonti tal-kera kif hekk regolata kien is-segwenti:

“*fis-sena 1995 ir-rata tal-kera kienet LM141 fis-sena, għax konna nħallsu ir-rata ta’ LM25.25 kull 3 xhur.... illi fis-sena 2008, meta qlibna għall-ewro, il-kera ġie €82.00 kul tlett xhur, u allura €328 fis-sena. Illi fis-sena 2013 skont il-liġi, il-kera għoliet għall €88.00 kull 3 xhur, u allura ġiet €352.00 fis-sena.*

Illi fis-sena 2016, il-kera reġgħet għoliet għal €90.50 kull 3 xhur, allura €362.00 fis-sena. ... . Illi fis-sena 2019, il-kera reġgħet għoliet għal €93.00 kull 3 xhur, allura €372.00 fis-sena. ... . Imbagħad meta l-post xtrawh D Peak, bdejt inħallas lilhom €374 fis-sena, ... u fil-fatt għandi imħallas sa Frar 2022, għax imbagħad bdejt inħallas darba fis-sena." (ara affidavit tal-inkwilina Intimata a' fol 88, irċevuti tal-kera sad-19 ta' Frar 2020 a' fol 94 u irċevuti tal-kera mħallsa lis-soċjetá Rikorrenti a' fol 129 u 130).

Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riservi.

Il-fond in kwistjoni ma hux fond dekontrollat hekk kif jirriżulta miċ-ċertifikat tan-non dekontroll a' fol 22.

Punti ta' Liġi:

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Is-soċjetá Rikorrenti, qua l-aventi causa ta' Manuel Frendo, qed tilmenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-artikolu 12A tal-istess Kap, miżjud bl-Att XVIII tal-2007, ivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond 9, 'Ines', Triq Spinola, Paceville, St. Julians, sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex bl-emendi f'dawn l-artikoli tal-Kap. 158, hija ġiet inabilitata milli tieħu lura f'idejha l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma

tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata.

Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second 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. The 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*"

(**Zammit and Vassallo v. Malta;** Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta**, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ

ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (**Buttiġieġ and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016) .

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Konsiderazzjonijiet:

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza r-raba' eċċezzjoni tal-prova tat-titolu sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

Dan premess, il-Qorti tosserva li s-soċjetá Rikorrenti għamlet l-prova tat-titolu. Jirriżulta ampju li hija akkwistat il-fond in kwistjoni b'att ta' trasferiment datat 23 ta' Diċembru 2019 (a' fol 7).

Isegwi li s-soċjetá Rikorrenti hija s-sid tal-fond de quo. Dan id-dokument ma ġiex kontestat u għaldaqstant il-Qorti tqis li s-soċjetá Rikorrenti għandha titolu validu fuq il-fond. Hija għalhekk għandha d-dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha

u, aktar min hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuq ħwejjiġha meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ir-raba eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva li l-ilment konvenzjonali tagħha tas-soċjetá rikorrenti għandu jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ.

Din l-eċċezzjoni hija legalment fundata u għandha tintlaqa. Is-soċjetá rikorrenti m'akkwistatx il-fond qua eredi ta' Manuel Frendo per via di successione iżda qua kompratriċi b'att ta' trasferiment inter vivos datat 23 ta' Diċembru 2019. Dan ifisser li t-titolu tar-rikorrenti huwa wieħed partikulari. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha is-Socjeta' rikorrenti ħasset li kellha tillimita ruħha għall-kwantum tal-kumpens mingħajr ma indirizzat dan il-punt (ara a' fol 138).

Il-Qorti pero' tirrileva, li ai fini tal-proċeduri odjerni, fejn ikunu qiegħdin jiġu reklamati drittijiet tal-aventi causa, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel azzjoni kostituzzjonali, tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu tar-rikorrent nomine huwa wieħed partikolari, anzi partikolari per eċċellenza peress li t-titolu tar-rikorrenti jitnissel minn kuntratt ta' bejgħ, għalhekk minn att inter vivos.

Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq x'xhiex wieħed jimxi imma huwa interessanti dak li josservaw **P. Van Dijk u G.D.H. Van Hoof** fl-

opus tant ċitata tagħhom **“Theory and Practice of the European Convention on Human Rights pagna 48 tat-tieni edizzjoni** ta’ dan il-ktieb:

“*The Kofler Case the Commission stated clearly : ‘ **the heirs** of a deceased applicant cannot claim a general right that the examination of the application introduced by the decujus be continued by the commission’*” Di fatti f’dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux “*transefrable*”.

Fil-każ ta’ **Deweer-vs-Belgium tas-27 ta’ Frar 1980**, il-Qorti Ewropeja osservat li “*The Court, for its part, wishes to mark its full approval of the practice which the Commission has been following in cases of this nature and which it has implicitly confirmed in the present instance: when an applicant dies during the course of proceedings, his **heirs** may in principle claim in their turn to be "victims" (Article 25 par. 1 of the Convention) (art. 25-1) of the alleged violation, as rightful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. 4427/70, 24. 5. 1971, X v. Federal Republic of Germany, Collection of Decisions, vol. 38, p. 39; application no. 6166/73; 30. 5. 1975, Baader, Meins, Meinhof and Grundmann v. Federal Republic of Germany, Decisions and Reports, vol. 2, p. 66; applications nos. 7572/76, 7586/76 and 7587/76, 8. 7. 1978, Ensslin, Baader and Raspe, ibid., vol. 14, pp. 67 and 83).”* (Emfażi ta’ din il-Qorti);

Minn dawn is-siltiet huwa ċarrissimu, li d-dritt li l-azzjoni kostituzzjonali tinbeda jew titkompla mill-**eredi** jeżisti, għalkemm anke f’dan il-każ, kif jindikaw l-awturi fuq imsemmija l-anqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għal konklużjoni, li l-akkwist ta’ dritt minn suċċessuri b’titolu partikolari meta ma jkunx

il-werriet, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens per eżempju, li anke ssir differenza bejn il-werriet u legatarju f'dak li għandu x'jaqsam ma suċċessjonijiet ta' drittijiet tad-deċedut aħseb u ara meta d-dante kawża tat-titolu jkun trasferiment *inter vivos*.

Dan huwa ukoll konformi ma dak irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Marianne Zammit v. Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021**, "*... jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-tesment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*

Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per

eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005****).”* (Emfażi ta’ din il-Qorti).

L-anqas ma jista’ jkun argumentat li bl-akkwist tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti akkwistat ukoll kull azzjoni li kellha il-venditriċi ta’ natura kostituzzjonali għaliex li “*jekk stess baqalha xi drittijiet u pretenzjonijiet hija qieghda iccedihom fuq dan l-att…..*” (ara a’ fol 9 kuntratt fl-atti tan-nutar Rodrick Caruna tat-23 ta’ Diċembru 2019). Din il-Qorti issostni li drittijiet ta’ natura Kostituzzjonali huma personali għal min ikun soffra il-ksur u ma jistgħu qatt ikunu tarsferibbli lill-terzi. Fi ftit kliem dawn ix-xorta ta’ pretensjonijiet huma extra commercium u ma jistgħu qatt ikunu soġġetti għan-negozju għaliex id-dritt fundamentali huwa interinsikament inaljenabbli u daqstant ieħor id-dritt tal-eżerċizzju tiegħu. Kif jiddisponi artikolu 982(2) tal-Kodiċi Civili u ħwejjeġ biss li ma humiex extra commercium jistgħu jkunu oġġett ta’ ftehim.

Għaldaqstant is-soċjetá rikorrenti ma tista qatt titqies li daħlet fiż-żarbun legali ta’ Manuel Frendo. Konsegwentement kwalunkwe leżjoni ta’ drittijiet fundamentali reklamata mis-Soċjetá Attriċi tista’ tiġi kkunsidrata biss minn dik id-data tal-akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, ossia t-23 ta’ Diċembru 2019 (ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D’Agostino et, Qorti Ċivili Prim’Awla, 31 ta’ Mejju 2022**).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa’ din il-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-iStat u tiddikjara li t-talbiet tas-soċjetá rikorrenti għal dikjarazzjoni li jekk qatt vjolazzjonijiet li seħħew bl-operat tal- Kap. 158 jolqtu biss dak il-perjodu mid-

data tal-akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019, il-quddiem.

Permezz tal-eċċezzjonijiet numri 19 u 20, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva wkoll l-intempestivitá ta' l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti għaliex l-istess għandha a disposizzjoni tagħha rimedji ordinarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera a tenur tal-artokolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 u sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Huwa evidenti li "*din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha.*" (**Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede kostituzzjonali), 17 ta' Ottubru 2018**).

Dan l-artikolu huwa applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B issa sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

Kif ġia kkunsidrat, it-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali tolqot il-perjodu mid-data tal-akkwistat minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019 il-quddiem. Għaldaqstant l-ilment reklamat minnha jaffettwa l-perjodu ta' wara l-10 ta' April 2018 li hija d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12. Dan ifisser li l-artikolu 12B jindirizza pjenament il-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali reklamat mis-soċjetá Rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjonijiet numri 19 u 20 tal-Intimat Avukat tal-Istat u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2)

tal-Kap. 319. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti.

Decide:

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat b'mod limitat u tiddikjara li t-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti jolqtu dak il-perjodu mid-data ta' l-akkwist minnha tal-fond in kwistjoni, jiġifieri mit-23 ta' Diċembru 2019, 'l-quddiem.

Tilqa' d-disgħa eċċezzjoni tal-Intimata Marianna Spiteri u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 stante li t-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li seħħew bl-operat tal-Kap. 158 jaffettwaw il-perjodu sussegwenti mid-data ta' l-applikazzjoni ta' l-artikolu 12B, jiġifieri ta' l-10 ta' April 2018.

Konsegwentement:

Tiċħad it-talbiet tas-soċjetá Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mis-soċjetá Rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur