QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 2 ta' Mejju, 2023

Numru 3

Rikors Numru 216/21TA

Carmel sive Charles Spiteri (K.I. 707352M); John Spiteri (K.I. 348243M); Raymond Spiteri (K.I. 164346M); Catherine sive Rina mart Paul Tabone (K.I. 475250M); Stella Preca (K.I. 143058M); Francesca sive Fransina mart John Swift (Passaport Malti Nru. 597028); Margaret armla minn Anthony Attard (K.I. 316048M); Mary Doris mart Michael Foot (Passaport Malti Nru. 839753); Victor Spiteri (K.I. 612260M); Paul Alan Spiteri (K.I. 0049374A) f'ismu proprju u bhala kuratur tal-minuri Daniel Paul George Spiteri (Passaport Brittaniku 464699397) skond Digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja tas-6 ta' Lulju 2012 (Digriet Nru. 395/2012); Louise Spiteri (Passaport Brittaniku 101533516); Richard Spiteri (Passaport Brittaniku 106171337) ; Lisa Marie Spiteri (Passaport Brittaniku 106381982); Domenic Vella (K.I. 417665M); Doris sive Doreen mart James Ciappara (K.I. 275764M)

Francis Attard (K.I. 663242M); Carmen armla minn George Attard (K.I. 798037M); Antoine Attard (K.I. 413279M); Charles Attard (K.I. 424167M); Ivan Attard (K.I. 330171M); Jason Attard (K.I. 524672M);

Raymond Magro (K.I. 802657M); Rita mart Ronald Borg (K.I. 397053M); Doris armla minn Joseph

Farrugia (K.I. 178546M); Carmen armla minn Francis Briffa (K.I. 108945M); Mary sive Miriam mart Martin Ellul (K.I. 351959M); Anthony Magro (K.I. 334352M); Maria mart Joseph Grech (K.I. 570076M); Jacqueline mart Robert Abela (K.I. 285475M); Frances Anne mart legalment separata minn Jason Farrugia (K.I. 239174M); Lydia Gatt (K.I. 345854M); Priscilla Bailey (K.I. 469878M); Domenic Bailey (K.I. 533874M); Charmaine Bailey Al Ali (K.I. 419873M);

Mary armla minn Frank Azzopardi (K.I. 0648556M); Iro Azzopardi (K.I. 0197276M); Caroline Spiteri(K.I. 0222577M); Maria Dolores mart Alfred Spiteri (K.I. 336152M); Emanuel sive Noel Azzopardi (K.I. 73559M);

Francis Micallef (Passaport Awstraljan Nru. L3158827); Denis Micallef (Passaport Awstraljan Nru. M6040824); Carmela armla minn Andrew Berki (Passaport Awstraljan Nru. L9207623);

Anthony Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L6558456); Alfred Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L8289824); John Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L8051203); Charles Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L4682491); Doris mart Gary Snooks (Passaport Awstraljan Nru. N3195933); Francis Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L4491545);

Mary mart Alfred Mallia Bonello (Passaport Awstraljan Nru. N2439821); Domenic Attard (Passaport Malti Nru. 204052); Carmelo sive Charles Attard (Passaport Awstraljan Nru. M1761636); Jane mart George Spiteri (Passaport Awstaljan Nru. L6693348);

Stephen Gauci; Charles Gauci;

David Shields (K.I. 545971M); Frances Joanne sive Jennifer mart David Heyword (Passaport Malti Nru. 725937); Michelle Denise Elder mart divorzjata minn John Eric Elder (Passaport Malti Nru. 595012);

Alfred Spiteri (K.I. 608340M);

vs

Avukat tal-Istat

John Azzopardi (K.I. 775651M) u Janice Concetta Azzopardi (K.I. 98205L)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Carmel sive Charles Spiteri u oħrajn (ir-rikorrenti) ppreżentat fis-7 ta'April 2021 li permezz tiegħu ippremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **1, Triq il-Bajja, San Giljan,** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta konjugi Giovanna Spiteri u Francesco Spiteri, li da parti taghhom kienu akkwistawh b'kuntratt tat-23 ta' Jannar tal-1935 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia, skond**"<u>Dokument A</u>"** hawn anness.
2. Illi l-imsemmi Francesco Spiteri miet testat fit-13 ta' Dicembru 1952 u d-denunzja tieghu giet dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'numru 619/53 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument B</u>"**.
3. Illi Giovanna Spiteri mietet testata fl-24 ta' Frar 1969 u l-wirt taghha gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1627/69, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument C</u>"**.
4. Illi l-wirt taghhom iddevolva permezz ta' testment unica charta tad-29 ta' Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, skond **"<u>Dokument D</u>"** hawn anness.
5. Illi kif jirrizulta mid-denunzji ta' Francesco u Giovanna Spiteri, uliedhom huma s-segwenti, u cioe Paulina Gauci, Saveria Magri, Alfred Spiteri, Georgia Micallef, Theresa Bajada, Margherita Azzopardi, Spiridione Spiteri, Giuseppa Shield, Antonio Spiteri, Mary Spiteri u Carmela Attard.
6. Illi l-unika wild tal-konjugi Francesco u Giovanna Spiteri li ghadu haj huwa r-rikorrent Alfred Spiteri li ghandu decima parti indiviza stante li wiret parti (1/10) minn sehem huh li miet testat, cioe Spiridione Spiteri.
7. Illi Spiridione Spiteri miet fis-7 ta' Marzu 1987 skond **"<u>Dokument E</u>"**u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tat-18 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument F</u>"**, u d-denunzja tieghu giet debitament pprezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond referenza nru. 1973/1987, u peress li ghaddew aktar minn ghoxrin sena mill-

mewt tieghu, m'hemmx ghalfejn l-istess denunzja tigi prezentata mal-atti odjerni.

8. Illi Margherita Azzopardi mietet fis-26 ta' Jannar 1984 skond **"Dokument G"** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Brincat tat-18 ta' Jannar 1978, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H"** fejn hallew diversi legati u nnominaw lil l'illum mejjet zewgha Francis Azzopardi bhala uzufruttwarju taghha, pero m'ghamlux nomina ta' eredi, biex b'hekk a tenur tal-Ligi l-wirt taghha ghadda ab intestato fuq it-tlett uliedha cioe Emanuel sive Noel Azzopardi, Maria Dolores sive Doris Spiteri, u Frank Azzopardi, llum mejjet, li miet fid-9ta' Ottubru 2014 skont **"Dokument I"** li l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Mary Azzopardi, Caroline Spiteri u Iro Azzopardi, skond dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** hawn anness. Peress illi ghaddew aktar minn 20 sena mill-mewt ta' Margherita Azzopardi, m'hemmx htiega ghall-prezentata tal-istess denunzja fl-atti odjerni, u ghalhekk bejniethom huma ghandhom decima parti indiviza mill-istess proprjeta'.

9. Illi l-uzufruttwarju Francis Azzopardi armel minn Margaret Azzopardi miet fis-26 ta' Lulju 1995 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument K"**.

10. Illi l-mejta Carmela Attard mietet fil-5 ta' Ottubru 1987 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument L"** u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-14 ta' Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument M"**u nnominat bhala eredi universali taghha lis-seba ulieda Domenic, George, Anthony, Francis, Mary, Jane u Charles, u gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, izda peress li ghaddew aktar minn 20 sena mill-mewt taghha m'hemmx obbligughall-prezentata tal-istess fl-atti odjerni.

11. Illi George Attard u Anthony Attard, ulied Carmela Attard, mietu rispettivament fl-1 ta' Lulju 2011 u fis-16 ta' Settembru 2001, u l-wirt taghhom in kwantu ghal George Attard iddevolva b'testment tas-7 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Patricia Hall, fejn innomina lil martu Carmen Attard bhala l-unika eredi tieghu, u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit, waqt li Anthony Attard miet ab intestato u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu Antoine, Charles, Ivan u Jason u d-dikjarazzjoni causa mortis giet pubblikata b'kuntratt tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

12. Illi l-mejjet Anthony Spiteri miet fis-16 ta' Marzu 1993 u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq uliedu Anthony, Alfred, John, Charles, Doris u Francis ahwa Spiteri, liema wirt gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

13. Illi l-mejta Saveria Magro mietet fl-4 ta' Marzu 2002 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument N"** u l-wirt taghha ddevolva b'testment tat-18 ta' April 1995 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, hawn anness

u mmkarat bhala **"Dokument O"** fejn innominat bhala eredi taghha lil uliedha Grace Bailey, Joseph, Alfred, Raymond, Anthony, Rita Borg, Doris Farrugia, Carmen Briffa u Mary sive Miriam Ellul, u ulied binha mejjet li ppremorieha, Francis Magro, ossia Maria, Jacqueline u Francis sive Fransina ahwa Magro, in kwantu ghas-sehem li kien jappartjeni lill-mejjet missierhom. Illi l-wirt ta' Saveria Magro gie debitament denunzjat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'kuntatt tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

14. Illi Grace Bailey, bint Saveria Magro ippremorietha u mietet fid-19 ta' Frar 1996, u fis-sehem ta' ommhom wirtu lil nannithom, Domenic, Priscilla u Charmaine ahwa Bailey, waqt li Joseph Magro, bin Saveria Magro, miet fit-8 ta' Frar 2011 **"Dokument P"** hawn anness u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment tal-11 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Francoise Camilleri, **"Dokument Q"** hawn anness, fejn innomina bhala eredi tieghu lil Lydia Gatt, u d-dikjarazzjoni causa mortis giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt causa mortis addizzjonali tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

15. Illi l-mejta Georgia Micallef mietet fit-2 ta' Lulju 2008 skond **"Dokument R"** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva ab intestato fuq it-tlett uliehda Franics Micallef, Denis Micallef u Carmen Berki, u l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

16. Illi Josephine Shields mietet fil-31 ta' Lulju 2011 skond **"Dokument S"** hawn anness u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment tat-3 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, fejn innominat lill-erba uliedha l-mejjet Denis, David, Jennifer u Michelle, u stante li Denis ppremorieha u miet ghazeb u minghajr prole, sehemu akkrexxa fuqu hutu. Illi l-wirt taghha gie dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond kuntratt tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

17. Illi Maria sive Mary Spiteri mietet fit-22 ta' Jannar 1989 skond certifikat tal-mewt **"Dokument T"** hawn anness, u l-wirt taghha ddevolva ab intestato fuq uliedha John, Raymond, Charles, Catherine sive Rina Tabone, Stella Preca, Margaret Attard, Victor, Doris Foot, Francis Swift, Maria Rosaria Vella u Vincent Spiteri. Illi uliedha Vincent Spiteri u Maria Rosaria Vella mietu rispettivament fit-28 ta' Lulju 2005 u fil-31 ta' Awwissu 2008, skond **"Dokument U"** hawn anness, u l-wirt taghhom iddevolva fuq uliedhom, in kwantu ghal Vincent Spiteri fuq uliedu Paul Alan Spiteri, Richard, Louise, Lisa Marie u Daniel, u gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, "Dokument J" fuq referit, waqt li Maria Rosaria Vella l-wirt taghha ddevolva in kwantu ghal nofs indiviz fuq il-mejjet zewgha Alfred Vella li miet armel fid-29 ta' Lulju 2020 skont **"Dokument V"** u nofs indiviz iehor fuq iz-zewg uliedha Domenic Vella u Doris sive Doreen Ciappara, u l-wirt taghha gie denunzjat lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit, waqt

li l-wirt tieghu ddevolva b'testment tal-15 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Joseh Henry Saydon **"Dokument W"** u dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

18. Illi Paulina Gauci mietet testata fit-8 ta' Novembru 2020 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument X"** u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment tal-20 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Cristina Saydon, fuq iz-zewg ulieda r-rikorrenti Carmel Gauci u Stephen Gauci u d-dikjarazzjoni causa mortis giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi b'kuntratt tal-24 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Spiteri, **"Dokument Y"** hawn anness.

19. Illi Theresa Bajada mietet fit-8 ta' Lulju 2007 skond certifikat tal-mewt **"Dokument Z"** bla prole u l-wirt taghha ddevola fuq John Spiteri permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tad-19 ta' Jannar 1999, **"Dokument Z1"** hawn anness, u gie debitament denunzjat b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa, **"Dokument J"** fuq referit.

20. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument Z2"** hawn anness.

21. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat John Azzopardi u qablu lill-mejta genituri tieghu Anthony Azzopardi u Emanuela Azzopardi wara li kien inkera lilhom mill-antekawza tar-rikorrenti, l-mejta Tessie Bajjada cirka 60 sena ilu, u wara l-mewt taghhom, mill-1977 l'quddiem, il-kirja intirtet mill-intimat John Azzopardi.

22. Illi l-fond kien mikri bil-kera mizera ta' **Lm46.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum jinkera bil-kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

23. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Azzopardi qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

24. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

25. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

26. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Rita Attard bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

34. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

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

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

37. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Rita Attard mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Azzopardi (K.I. 775651M) u Janice Concetta Azzopardi (K.I. 98205L) ghall-fond 1, Triq il-Bajja, San Giljan, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (intimat Avukat) preżentata fl-4 ta' Mejju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u anke bl-emendi fil-Liġi tal-2009, qed jiġu miksura fil-konfront taghhom l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan billi qed jiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond "1, Triq il-Bajja, San Giljan", mingħajr ma qeghdin 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 u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti

ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta’ in kwistjoni;

3. Illi jekk l-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal ftehim lokatizju b’mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t’April 1987 u dan in vista ta’ dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta;

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Azzopardi fuq bażi legali;

7. 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 forzuz’ jew obbligatorju tal-proprjeta’ iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8. 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 proprjetarji tal-fondi;

9. 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’.

Illi recentament il-Qorti ta’ Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deciza fid-9 ta’ Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

“*The Court reiterates that 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 chargeable rent.”*

10. 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-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

12. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ 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 jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu;

13. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] 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 lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

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

15. 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 cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

16. 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.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

Rat ir-risposta ta' John Azzopardi u martu Janice Concetta (l-intimati inkwilini) preżentata fit-30 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. "Illi l-esponenti qeghdin jipprezentaw risposta ghat-talbiet tar-rikorrenti sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom fil-ligi bhala l-inkwilini tal-fond ossia 1, Triq il-Bajja, San Giljan;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost John Azzopardi u Janice Concetta Azzopardi ma humiex il-legittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma ma kellhomx u ma ghandhomx ebda poter legislattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikrorrenti u l-agir ta' l-istess John Azzopardi u Janice Cincetta Azzopardi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti ma humiex kompatibbli ma l-azzjoni promossa mir-rikorrenti. Fl-azzjoni mressqa mir-rikkorrenti mkien ma hemm xi talba sabiex l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jigu dikjarati li ma humiex in konformita mal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ghaldaqstant wiehed ma jistax fic-cirkostanzi jilmenta minn agir li skont hu leziv tad-drittijjiet kostituzzjonali tieghu u fl-istess nifs jirrikonoxxi li l-istess agir li jilmenta mieghu huwa in linea ma dispozizzjoni statutorja tal-Ligijiet tal-pajjiz u bl-ebda mod ma jattaka l-validita' ta' dik id-dispozizzjoni statutorja;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fost affarijiet ohra mhux biss ir-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet taghhom mharsa taht l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) izda l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi ma humiex applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz in ezami;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti illum jircievu kera ghal fond mertu tal-kawza li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi *fair rent* u ghalhekk in linea mal-gurisprudenza tal-Qrati nostrani ma jistghux jsostnu li qed jigu lezi xi drittijiet taghhom kif vantant minnhom fir-rikors promotur;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe kaz minn meta gie intavolat dan ir-rikors kostituzzjonali l-Istat ha hsieb li jemenda l-ligi u ghalhekk certamnet li llum ma hemm l-ebda u ma jezisti l-ebda ksur tad-drittijet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tas-sidien;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Ħamis 22 ta' Frar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond 1, Triq il-Bajja, San Ġiljan.

2. Dan il-fond kien ġie akkwistat minn Giovanna u Francesco konjuġi Spiteri b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 1935 (a' fol 19) u sussegwentment ddevolva fuq ir-Rikorrenti *per via di successione* mill-wirt tal-istess Giovanna u Francesco Spiteri (ara testment unicha charta datat 29 ta' Ottubru 1952 a' fol 44, denunzji numru 619/53 ta' Francesco Spiteri a' fol 29 u numru 1627/69 ta' Giovanna Spiteri a' fol 39, ċertifikati tal-mewt, testmenti u dikjarazzjonijiet causa mortis ta' wlied defunti ta' Giovanna u Francesco Spiteri li huma Spiridione Spiteri a' fol 47 u 48, Margherita Azzopardi a' fol 52, 53, żewġha Francis Azzopardi a' fol 62 u binha Frank

Azzopardi a' fol 55 u 56, Carmela Attard a' fol 63 u 64 u ulieda George u Anthony aħwa Attard a' fol 56, Anthony Spiteri a' fol 56, Saveria Magro a' fol 66, 67 u 56, bintha Grace Bailey a' fol 69 u binha Joseph Magro a' fol 70, 71 u 56, Georgia Micallef a' fol 73 u 56, Josephine Shields a' fol 74 u 56, Maria sive Mary Spiteri a' fol 75, uliedha Vincent Spiteri u Maria Rosaria Vella a' fol 76, 56, 77,56,78, 56 u Paulina Gauci a' fol 80 u 81, Theresa Bajada a' fol 84, 85 u 56).

3. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni "*ilu mikri lill-intimat John Azzopardi u qablu lill-mejta ġenituri tiegħu Anthony Azzopardi u Emanuela Azzopardi wara li kien inkera lilhom mill-antekawża tar-rikorrenti, l-mejta Tessie Bajjada ċirka 60 sena ilu, u wara l-mewt tagħhom, mill-1977 l'quddiem, il-kirja intirtet mill-intimat John Azzopardi*" (premessa numru 21; ara wkoll affidavit tal-Intimat John Azzopardi a' fol 137).

4. L-inkwilin Intimat John Azzopardi għadu sal-lum, flimkien ma' martu l-intimata Janice Concetta Azzopardi, jokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratti reġistru elettorali a' fol 88).

5. Il-Kera oriġinali kienet ta' LM46 fis-sena. Fis-sena 2010 din bdiet togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Illum l-ammont ta' kera huwa ta' €209 fis-sena (ara premessa numru 22). Jirriżulta mill-affidavit tal-inkwilin Intimat li l-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti wara li din ma baqgħetx tiġi aċċettata mir-rikorrenti (ara fol 137).

6. Fit-8 ta' April 2021, ir-rikorrenti preżentaw ukoll rikors numru 860/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Dawn il-proċeduri huma differiti għall-5 ta' Ġunju 2023 għall-preżentata tat-test tal-mezzi u tar-rapport peritali għall-5 ta' Ġunju 2023.

7. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat non-dekontroll a' fol 87).

Punti ta' Liġi

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inter alia l-Artikolu 1531C, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan għar-raġunijiet indikati minnhom fil-premessi 22 et seq tar-rikors promotur.

9. Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021</u>. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma

żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili tat-18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili tal-20 ta' Ottubru 2021**).

10. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilini Intimati jeżiġu l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. Kif jissottometti l-istess Intimat Avukat tal-Istat fin-nota preżentata minnu, din il-prova ġiet fil-fatt

sodisfatta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni hekk imressqa.

12. Permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat ssottometta li, għal ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedenti t-30 ta' April 1987 a tenur ta' l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Il-Qorti tqis li tali eċċezzjoni hija bla bażi. Ladarba l-Kirja in kwistjoni kif regolata taħt il-Liġijiet hawn impunjati baqgħet tippersisti wara t-30 ta' April 1987, l-istess baqgħet għaldaqstant effettiva għal perjodu li jmur oltre dan il-*cut-off date* stabbilit fl-artikolu 7 tal-Kap. 319. Isegwi li l-kirja lmentata mir-rikorrenti m'għandhiex tiġi ċirkoskritta għaż-żmien wara din id-data.

14. Kif ġie ritenut mil-**Qorti Ċivili fis-Sentenza fl-ismijiet Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-11 ta' Frar 2015**, "*in-natura tal-ksur li dwaru jitqajjem l-ilment tieħu siwi ewlieni biex wieħed iqis jekk huwiex il-każ jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx waħda istantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet* ***Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet****; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet* ***Attilio Ghigo vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali*** *et fost oħrajn), allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-*

ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (Ara, b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Cachia vs Avukat Ġenerali et*** *(Kollez. Vol: LXXXV.i.615)). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet* ***Bezzina Wettinger et vs Malta*** *(Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet* ***Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq vs Malta*** *(Applik. Nru. 26771/07) §38); Illi l-Qorti ma għandha l-ebda dubju li, għalkemm il-kirja miftehma bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-saħħa tal-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 inħalqet il-kirja ex lege mal-għeluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti għadhom jinħassu sallum. Minbarra f'dan, minħabba li l-intimati Tabone għadhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-liġi u baqgħu jżommu l-appartament, jista' jingħad li jekk hemm qagħda li ġabet magħha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qagħda qiegħda tittenna kuljum. Minħabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tiegħu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati; Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-eċċezzjoni mhijiex sejra tintlaqa';"*

15. Il-Qorti sejra bl-istess mod u għall-istess raġunijiet tiċħad din l-eċċezzjoni tal-Intimat Avukat Ġenerali.

16. In kwantu għat-tielet eċċezzjoni sollevata mill-inkwilini Intimati, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin,

li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);*"

17. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

18. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

19. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

20. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

21. Bħala rimedju r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba) kif ukoll tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni (ara l-ewwel talba).

22. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik

id-data ir-Rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

23. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

24. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 206). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021, mill-ewwel ta' Jannar 1987.

25. Il-Qorti tħoss li għandha tirrileva li l-komportament tal-awturi tar-rikorrenti kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw l-kera mingħajr riżervi kif hekk baqa' jagħmel ukoll ir-rikorrenti. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ritenut min din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

26. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi

jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

27. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni mpunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

28. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

29. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

30. Fir-rigward ta' din is-Sentenza din il-Qorti ma tqiesx li għandha timxi hekk f'kull każ għaliex ic-cirkostanzi ma humiex invarjabilment l-istess. Għalhekk pjuttost tħares lejn il-prinċipji stabbiliti minn din is-Sentenza bħal linja gwida f'ċirkostanzi li jkunu ordinarji. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

31. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et -vs- l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati John u Janice Concetta konjuġi Azzopardi tal-fond numru 1, Triq il-Bajja, San Ġiljan u dan bi vjolazzjoni

tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u li għandu jitħallas lir-rikorrent fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati konjuġi Azzopardi, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**