QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru

Rikors Numru 642/22 TA

Salvatore sive Silvio Bonello (K.I. 0280137M) u Giuseppa sive Josephine Bonello (K.I. 0296435M) u għall-kull interess li jista' jkollhom Simon Bonello (K.I. 0182062M) u David Martin Bonello (K.I. 0458072M)

vs

Avukat tal-Istat u Concetta sive Connie Grixti (K.I. 0002737M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Salvatore Bonello u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-6 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

> "Illi r-rikorrenti Salvatore Bonello u Guiseppa Bonello kienu akkwistaw l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4), formanti parti minn blokk ta` appartamenti ufficjalment immarkat bin-numru hamsa u hamsin (55) u li jgib l-isem Neptune Flats fi Triq Salvu Psaila, Birkirkara permezz ta`kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-hmistax (15) ta` Frar tas-sena elf disgha mija erba`u tmenin (1984);

Illi l-propjetarji attwali tal-imsemmi appartament huma Simon Bonello u David Martin Bonello,liema appartament huma akkwistaw bis-sahha ta`kuntratt ta`donazzjoni in atti tan-Nuutar Dottor Francesca Portelli tal-ghoxrin (20) ta`Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021, kopja ta`liema qeghda tigi annesa u mmarkata Dok.A.

Illi l-imsemmi appartament ilu mikri lill-intimata Connie Grixti u lill zewgha ghal zmien twil ghal skop residenzjali,liema kera giet stabbilita qabel l-ewwel (1) ta` Gunju tas sena elf disa` mija hamsa u dishin (1995) u kwindi l-istess intimata baqghet tgawdi, bis-sahha tad-disposizzjonijet relattivi tal-ligi,kirja sfurzata bil-korispettiv mizeru ta` hamsin (50) Liri Maltin fis-sena u li eventwalment zdiedu ghal mitejn u tnax (€212) fis-sena;

Illi ghal dawn is-snin kollha li matulhom l-atturi Silvio u Josephine Bonello gew imgieghla jippermettu lill-intimata Grixti u lill zewgha, illum defunt, sabiex jithallew fit-tgawdija tal-kirja koncessa lilhom snin ilu, l-esponenti kienu qieghdin u ghadhom qieghdin igarrbu lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-gid taghhom bi ksur ta` l-Artikolu 1 ta`l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem,kif ukoll ghal access ghal Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali ghall-iskop ta`smigh xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta` l-obbligazzjonijiet civili taghhom bi ksur ta` l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

Illi bla dubju il-kontroll fuq kirja koncessa lill-intimati Grixti,kontinwa u mhux interrota ghal ghexieren ta`snin,kif ukoll l-iffrizzar tal-kondizzjonijiet lokatizji ghall-perjodu twil,jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija pacifika tar-rikorrenti ta`hwejjighom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess generali u pubbliku mehtieg sabiex jillegittimaha, kienet u ghadha tqieghed piz sproporzjonat fuq ir-rikorrenti,in kwantu l-intimati m`humiex qieghdin jipprovdu ghal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jigu indennizzati ghall-piz li qed jitqieghed fuqhom;

Illi l-fatt illi r-rikorrenti qatt ma nghataw rimedju jew dritt t`azzjoni adegwat,effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistghu jezigu l-hlas ta` kumpens xieraq ghall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi lezjoni ta` drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt taghhom ghal access ghal Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali ghall-iskop ta`smigh xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta` l-obbligazzjonijiet civili taghhom;

Illi l-emendi introdotti bis-sahha tal-Att X ta` l-2009 amplifikaw in-nuqqas ta’ bilanc bejn id-drittijiet tal-partijiet ghad-detriment tar-rikorrenti u dan ghaliex fost l-emendi r-rikorrenti huma,u ilhom mcahhdin milli jiehdu lura l-pussess tal-imsemmi appartament rizultat tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini, u inkluz il-fatt illi b`mod perpetwu jaccettaw kera mizera li tizdied limitatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;

Illi l-ligijiet li ghalihom gew soggetti r-rikorrenti diversi snin ilu huwa rapprezentanti tal-piz eccessiv u sproporzjonat li gie mpost fuq ir-rikorrenti li sabu ruhhom f`sitwazzjoni fejn lanqas rimedju effettiv jew smiegh xieraq ma kien proceduralment provdut sabiex juru li l-valur lokatizju tal-fond

jeccedi sewwa z-zidiet koncessi mill-emendi fuq imsemmija u dan bi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-Ismijiet Simon Bonello et v Concetta sive Connie Grixti rikors numru 793/2021, l-appartament in kwistjoni gie stmat bil-valur ta`mitejn u ghaxar telef ewro (€210,000) u kwindi l-kera giet revista u awmentata ghal erbat elef u mitejn euro (€4,200) fis-sena b`efett mit-tletin (30) ta` Settembru tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022);

Illi minkejja dan, l-ammont ta`kera dovuta lir-rikorrenti huwa xorta kkunsidrat baxx ferm meta imqabbel mal-prezz ta`l istess appartament fis-suq hieles u ghaldaqstant ma hemm ebda hjiel ta`proporzonalita` bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwillin u dan bi ksur tad-dispozzizzjonijiet relattivi tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex

1. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi d-disposizzjonijet ta` l-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta`Bini kif ukoll ta l-Att X ta` l-2009,u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta`Malta, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-drittijet Fondamentali tal-Bniedem,tal-Kostituzzjoni ta`Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

2. **Taghti** dawk l-ordnijiet u direttivi kolha li jidhrulha xierqa u necessarji sabiex il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tigi rrimedja u titwaqqaf;

3. **Tillikwida** l-kumpens u danni,kemm dawk pekunjarji u dawk morali, dovuti lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;

4. **Tordna** lill-intimati jew min minnhom ihallas il-kumpens u/jew id-danni hekk likwidati l-istess kumpens u danni;

5. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-kumpens u d-danni hekk likwidati, bl-imghax legali mid-data tar-rikors odjern sad-data tal-hlas effettiv."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-8 ta' Frar 2023 li biha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi in vena preliminari,ir-rikorrenti jridu jgibu prova:

   a. Tat-titolu li ghandhom fuq il-fond4, Block55, Neptune flats,Triq Salvu Psaila,B`Kara; u

b. Tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta;**

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jirreleva li hemm nuqqas ta` interess guridiku da parti tar-rikorrenti Salvatore sive Silvio Bonello u Giuseppa sive Josephine Bonello. Dan peress li r-rikorrenti Salvatore sive Silvio Bonello u Giuseppa sive Josephine Bonello ttrasferew permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni fl-20 ta` Lulju 2021(ara Dok A anness mar-rikors promotur), il-fond mertu tal-kawza, u dan minghajr ebda rizerva dwar kwalunkwe drittijiet litiguzi li huma setghu jahsbu li kellhom sa dakinhar. Fil-mument li huma taw b`donazzjoni l-fond mertu tal-kawza, huma ttrasferew ukoll l-interessi taghhom. In oltre,peress li d-donazzjoni saret wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 fil-31 ta` Mejju 2021 ghalhekk, minghajr pregudizzju, certament ma jistax jinstab ksur wara li saret id-donazzjoni a favur il-proprjetarji attwali;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu,l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-propjeta in kwistjoni fil-parametri ta`dak permessibli taht dan id-dritt fundemantali;

4. Illi minghajr pregudizzju wkoll, dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li l-kuncett kollu ta`smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda huwa mixhut esklussivament fuq il-"*procedural fairness*" ta kawza.L-access ghall-qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti.Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma`xi nuqqas procedurali,dan l-ilment ghandu jigi michud ukoll;

5. Illi fi kwalunkwe kaz,l-allegazzjonijiet u pretensjonijet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost,l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll,dan il-ksur jista`jissustixxi biss bejn it-30 ta`April, 1987 sal-31 ta` Mejju,2021 u cioe mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta`Malta sa l-ahhar data qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021;

7. Salv eccezzjonijet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kolha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Concetta Grixti (l-intimata inkwilina) tal-5 ta' Ġunju 2023

li permezz tagħha wieġbet is-segwent:

1. "Illi hemm qbil li l-intimata tiddetjeni l-propjeta mertu tal-kawza, b'titolu ta' kera, liema kirja hija protetta, fejn il-kera tithallas regolarment;

2. Illi l-esponenti qed jipprevalixxu ruhhom mill-ligijiet tal-pajjiz li ilhom fis-sehh ghal zmien twil. Ir-rikorrenti qed jattakkaw il-ligi, specifikatament il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X ta' l-2009, u l-Art 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta – l-esponenti m'ghandom l-ebda kontroll fuq dan;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas suespost, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw kif l-Art 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja qieghed jigi miksur meta l-istess Protokol jipprovdi li Stat jista jaghmel ligijiet li jirregolaw l-uzu tal-propjeta fl-interess nazzjonali;

4. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti jgibu l-provi dwar kif d-drittijiet taghhom skond l-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja qed jigu lezi;

5. Illi l-esponenti jeccepixxu li huma ghandhom titolu validu ta' kirja u jinkombi fuq ir-rikorrenti li jgibu l-provi ghaliex l-esponenti m'ghandhomx titolu validu ta' kera tal-fond bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta' appartamenti ufficjalement immarkat bin-numru hamsa u hamsin (55) u li jgib l-isem Neptune Flats, fi Triq Salvu Psaila, Birkirkara meta *inter alia* ghal snin twal huma accetaw il-hlas tal-kirja;

6. Illi ghal kull buon fini l-esponenti jeccepixxu li m'ghandhomx jigu zgumbrati mid-dar taghhom stante li huma ma kisru l-ebda ligi jew kundizzjoni lokatizzja. *In oltre* umilment u bir-rispett jissottomettu li ghalkemm din il-Qorti ghandha setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' jedd fundamentali, mhuwiex il-kompitu taghha f'kawza bhal din li tordna l-izgumbrament billi ordni ta' zgumbrament jista' jkun tehtieg il-konsiderazzjoni ta' fatturi ohra li ma humiex il-meritu tal-kwistjoni kostituzzjonali u ghalhekk ma humiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti;

7. Illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikorrenti, fejn dejjem hallsu l-kera, u konsegwentament huma m'ghandhomx jigu ordnati jhallsu kumpens lir-rikorrenti;

Tant ghandu unur jissottometti.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti ngunti ghas-subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ tar-rikors.

Rat li r-rikors ġie irtirat fil-konfront tal-intimata inkwilina peress li mietet fil-mori tas-smiegħ.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti Simon Bonello u Martin Bonello huma propjetarji tal-fond ossia apartament internament immarkat bin-numru 4 , formanti parti minn blokk ta' appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru 55 u li jġib l-isem ta' Neptune Flats fi Triq Salvu Psaila, B'Kara. Dan il-fond akkwistawh mingħand ir-rikorrenti l-oħrajn il-ġenituri tagħhom Salvatore Bonello u Giuseppa Bonello permezz ta' Att ta' donazzjoni fl-atti tan-nutar Francesca Portelli tal-20 ta' Lulju 2021 (a' fol 6).

2. Dan il-fond kien mikri lill-intimata inkwilina u żewġha sa mis-sittinijiet. Tul dan iż-żmien kollu dejjem tħallset kera baxxa li ma tirrifletti xejn il-kera tas-suq. Tajjeb li jingħad illi bis-saħħa tal-emendi riċentement introdotti l-Bord li Jirregola l-Kera awmenta din il-kera minn €210 għal €4,200. Din kienet qabża sostanzjali.

3. B'dana kollu ir-rikorrenti qegħdin isostnu li d-drittijiet tagħhom qua propjetarji tal-fond inkwistjoni tul iż-żmien kollu li dam mikri l-fond huma

irċevew kera baxxa ħafna u ġew imċaħħda milli jieħdu lura l-pusses minħabba l-protezzjoni li tagħti l-liġi.

4. Għalhekk kellhom jagħmlu dan ir-rikors biex jingħataw kumpens.

Punti ta' Liġi

5. Minħabba dak indikat hawn fuq, ir-rikorrenti qed jilmentaw li id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera u ċioe' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll minħabba l-Att X tal-2009 senjatament l-artikolu 1531C u l-artikolu 1531 C tal-Kodiċi Ċivili qegħdin ikunu miksura d-drittijiet tagħhom kif imħarsa minn artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (id-dritt għat-tgawdija ta' propjeta') u tal-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni (nuqqas ta' smiegħ xieraq).

6. Għalhekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti 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).

7. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti huma l-istess bħal dawk 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 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-

sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari.

8. 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-rikorrent fl-istess premessi.

9. 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 fl-ismijiet Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu 2021** u **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali**) **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, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera mibdija qabel l-1 ta' 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. Di fatti , kif rilevat, ir-rikorrenti diġa' ħadu vantaġġ minn din il-proċedura tant li l-kera żdiedet kif fuq ingħad.

11. Apparti dan, ir-rikorrenti qed jinvokaw il-ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni peress li jilmenta li sofra minn smiegħ xieraq. Dwar dan l-artikolu il-Qorti ser tkun qed tittrattah aktar 'l isfel.

Konsiderazzjonijiet

12. Il-Qorti tħoss li qabel ma titratta l-ksur taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ikun aħjar li l-ewwel tindirizza l-ilment dwar nuqqas ta' smiegħ xieraq.

<u>Artikolu 6 tal-Konvenzjoni</u>

13. In kwantu jirrigwarda dan l-ilment, il-Qorti mill-ewwel tirrileva li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti jirrigwarda li l-liġi fiha nnifisha hija anti kostituzzjonali u mhux l-applikazzjoni tagħha mill-Bord. Il-Bord kull ma jista' jagħmel hu li japplika l-liġi u ma jistax jidħol fi kwistjonijiet bħal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti għaliex ma hux kompitu tiegħu u l-anqas għandu ġurisdizzjoni.

14. Kull ma jeħtiġilha li tagħmel din il-Qorti hu li tara jekk ir-rikorrenti ġewx imċaħħda milli jressqu l-ilment tagħhom quddiem dak il-Bord. Fi ftit kliem kull ma jrid jiġi stabbilit li huma ġew imċaħħda minn dawk ir-regoli ta' proċedura li tressaq il-każ tagħha biex ikollha smiegħ xieraq. Di fatti jingħad li "*Article 6 § 1 describes in detail the procedural guarantees afforded to parties in civil proceedings. It is intended above all to secure the interests of the parties and those of the proper administration of justice*"

(ara **Nideröst-Huber v. Switzerland, § 30**). Issa minn dan kollu ma jirrisultax li huwa l-Każ.

15. Lanqas ma jirrisulta li kien hemm xi ilment fuq il-ġudikant, fis-sens li ma kienx f'posizzjoni li jisma' l-każ minħabba xi impediment li jipprevedi l-artikolu 733 et sequens tal-kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk dan l-ilment ma jistax jintlaqa'.

16. Fl-aħħar mill-aħħar il-Qrati nazzjonali jridu jkunu kapaċi jiggarantixxu lil kulħadd id-dritt għal deċiżjoni finali fuq kwistjonijiet ta' drittijiet u obbligi ċivili fi żmien raġonevoli (**Comingersoll S.A. v. Portugal [GC], § 24; Lupeni Greek Catholic Parish and Others v. Romania [GC], § 142**). Obbligu li fil-każ odjern ma jidhirx li ma ġiex segwit.

<u>*Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*</u>

17. Kif diġa' rilevat in kwantu għall-protezzjoni taħt artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni l-ksur jirrisulta. 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 kif ukoll identiċi, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (ara **Oswald Wismayer et vs Avukat tal-Istat et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 13 ta' Frar 2023 u Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Ottubru 2021**).

18. Il-problema li qed tirriskontra din il-Qorti hija min mir-rikorrenti ħaqqu jkun ikkumpensat għaliex sa ftit qabel ma sar ir-rikors odjern kienu għadhom propjetarji tal-fond Salvatore u Ġużeppa konjuġi Bonello. Di fatti il-fond sar propjeta' tar-rikorrenti l-oħrajn, l-ulied tal-imsemmija, f'Lulju 2021 bl-att ta' donazzjoni fuq imsemmi.

19. Issa kif dejjem irriteniet din il-Qorti, tagħmel differenza kbira jekk ir-rikorrenti ikunux akkwistaw b'titolu universali bħal fil-każ ta' wirt jew wieħed partikulari bħal fil-każ ta' legat jew att intervivos bħal ma hija donazzjoni. 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 minn att inter vivos.

20. 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 "transferable".

21. 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)."*.

22. Minn dawn is-siltiet huwa ċarissimu, 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.

23. 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.

24. Dan huwa ukoll konformi ma dak li irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fis-**Sentenza fl-ismijiet 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)."* (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet D. Peak Limited -Vs- Avukat tal-Istat et, Appellata**).

25. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti ma tħossx li t-talbiet tar-rikorrenti Simon u Martin aħwa Bonello huma ġustifikati għaliex apparti li qabel l-akkwist żgur ma kellhom il-karattru ta' victim status wara l-akkwist il-kerrejja mhux biss mietet iżda fi kwalunkwe każ il-kera ġiet awmentata għall-ammont adegwat.

26. Kwantu għal Salvatore Bonello u martu Giusepppa, il-Qorti tara t-talbiet tagħhom f'dawl differenti. Minkejja li laħqu trasferew lill-uliedhom, ma jfissirx b'daqshekk li huma ma laħqux sofrew danni kemm kienu ilhom propjetarji. Xorta waħda huma intitolati għall-kumpens għaliex id-drittijiet tagħhom kemm damu propjetarji tassew ġew kompromessi bl-istat tal-liġijiet tal-kiri. Għalhekk il-Qorti ma taqbel xejn ma dak issollevat mill-intimat Avukat li għaliex dawn trasferew ma għadx għandhom interess ġuridiku. Il-Qorti tfakkar ukoll, lill-intimat Avukat li azzjonijiet ta' natura kostituzzjonali ma humiex trasferibbli b'atti *inter vivos* u dan għar-raġunijiet fuq spjegati. L-azzjoni Kostituzzjonali hija *extra commercium* u propju għalhekk jingħad li d-drittijiet fundamentali u allura l-konsegwenzi li jġibu magħhom huma inaljenabbli.

Rimedji

27. Din il-Qorti issa se tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq. F'dan ir-rigward il-Qorti 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 fil-25 ta' Marzu 2021. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħha, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu sakemm għoġobha tistitwixxi din l-azzjoni.

28. 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.

29. 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 tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

30. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, 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 aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti 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 imħallas lilu.

31. 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.

32. Għaldaqstant wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi kollha tal-kawża u ħadet inkonsiderazzjoni l-valuri tal-Perit maħtur mill-Qorti qed jiġi likwidat l-ammont ta' erbgħin elf ewro (€40,000) bħala danni pekunjarji u tlett elef ewro (€3,000) bħala danni non pekunjarji. Dawn il-flus naturalment għandhom jitħallsu lir-rikorrenti Salvatore u Ġużeppa konjuġi Debono u dan stante li t-talbiet ser ikunu miċħuda fil-konfront tar-rikorrenti l-oħrajn.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad it-talbiet fil-konfront tar-rikorrenti Simon u David Bonello.

Tilqa' l-ewwel talba fil-konfront tar-rikorrenti Salvatore u martu Giuseppa Bonello u dan limitatament sa fejn id-drittijiet fundamentali tagħhom qegħdin ikunu leżi taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa' it-talbiet l-oħra kollha u tillikwida l-kumpens dovut fl-ammont ta' tlieta u erbgħin elf ewro (€43,000) u dan kif spjegat aktar 'l fuq u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti Salvatore u Martu Giuseppa Bonello bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes a' karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur