QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 27 ta' Ġunju, 2024

Numru 5

Rikors Numru 139/23 TA

Michelle Doreen Xuereb (K.I. 435571 M) u
Juan Miguel Xuereb (K.I. 326794M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Michelle Doreen Xuereb u Juan Miguel Xuereb (ir-rikorrenti) tas-17 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti Juan Miguel Xuereb huwa proprjetarju tal-fond **Flat 4, Lourdes Court, Triq Felic Borg, San Gwann,** li akkwista b'kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorita Galea Medati, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A".**
2. Illi d-donatur Giuliano sive Julian Sciberras, skont l-istess kuntratt, zamm d-dritt tal-uzu u uzufrutt gratuwitu matul hajjtu kollha fuq l-imsemmi fond.

3. Illi l-istess Giuliano sive Julian Sciberras miet fit-16 ta' April 2021 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

4. Illi l-istess Giuliano sive Julian Sciberras akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".**

5. Illi r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb hija ukoll l-eredi universali ta' Giuliano sive Julian Sciberras u dan kif jirrizulta mit-testment tieghu ossia testament tad-9 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D".** Illi l-wirt tal-imsemmi Giuliano sive Julian Sciberras gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Awwissuu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja taghha hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E".**

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument F"** hawn anness.

7. Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lill-Josephine Bianco, u dan kif jirrizulta minn skrittura tal-1 ta' Mejju 1995 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument G",** bil-kera miżera ta' **Lm 400.00c** fis-sena, jithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

8. Illi l-inkwilina Josephine Bianco harget mill-fond fis-sena 2021 u dan wara li l-partijiet waslu fi transazzjoni ta' terminazzjoni tal-kirja, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H".**

9. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-inkwilini Bianco, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

11. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju, u ftit ricenti zieda fl-ammont ta' kera ai termini tal-ligi.

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

13. Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawza taghhom, ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed

għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.**

14. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

15. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

16. Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

17. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma u l-antekawza taghhom, ma setgħawx jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – **Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.**

18. Illi r-rikorrenti jhossu ghalehkk illi fir-rigward taghhom u tal-antekawza taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (**vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

19. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.**

20. Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet **Portanier vs Malta,** l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

21. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019,** il-Qorti hadet id-dettami tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

22. 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 u l-antekawza sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

23. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma, kif ukoll li l-antekawza taghhom sofrew tul iz-zmien, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien **1995 sas-sena 2021**, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni **lill-inkwilina Josephine Bianco** għal fond, **Flat 4, Lourdes Court, Triq Felic Borg, San Gwann** u renduha impossibli lir-rikorrenti li

jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom bejn is-sena 1995 sas-sena 2021.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi gew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond **Flat 4, Lourdes Court, Triq Felic Borg, San Gwann,** bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

(V) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-4 ta' April 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond Flat 4, Lourdes Court, Triq Feliċ Borg, San Gwann;

3. Illi rigward ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb, mir-rikors promotur u mid-dokument anness u mmarkat bħala Dok A, jidher li r-rikorrenti Juan Miguel Xuereb, fit-28 ta' Settembru 2015, irċieva n-nuda proprjeta' tal-fond in kwistjoni b'donazzjoni. Id-donatur Giuliano sive Julian Sciberras irriżerva favur tiegħu l-użufrutt fuq il-proprjeta' *vita durante*;

4. Illi dan ifisser allura li meta l-proprjeta' ġiet għand ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb, hu ma kien qed jirċievi l-ebda introjtu minnha u għalhekk ma seħħ l-ebda ksur fid-drittijiet fundamentali tiegħu u konsegwentement

ma hemm l-ebda kumpens dovut lilu, la mill-2015 u inqas u inqas mill-1995;

5. Illi rigward ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, l-esponent iqis li ġaladarba l-użufrutt spiċċa mal-mewt ta' Giuliano sive Julian Sciberras jiġifieri spiċċa fis-16 ta' April 2021, u l-proprjeta' sħiħa issa tappartjeni lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb, minkejja li r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb hija l-eredi universali ta' Giuliano sive Julian Sciberras, tali proprjeta' m'għaddietx għandha u m'għandhiex konnessjoni ma' tali proprjeta'. Għandu jirriżulta allura li ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha u għalhekk mhi intitolata għall-ebda kumpens;

6. Illi barra minn hekk, il-fatt li d-donatur Giuliano sive Julian Sciberras ried li jżomm l-użufrutt *vita durante* fuq l-istess proprjeta', juri li kien kuntent b'tali ntrojtu. Fis-sewwa, sal-mewt tiegħu fis-16 ta' April 2021, kellu ħafna żmien a disposizzjoni tiegħu sabiex jiftaħ tali kawża kostituzzjonali li kieku verament ħass li d-drittijiet tiegħu ġew mittiefsa. Jidher li din l-azzjoni qed tinbeda biex wieħed jieħu ċans, bħal meta wieħed jieħu biljett tal-lottu, li jirċievi somma sostanzjali mill-Istat taħt il-pretest ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, iżda mhux għaliex verament ir-rikorrenti nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;

7. Illi ta' min isemmi wkoll li l-ftehim li sar fl-1995, sar bil-buona volonta' tal-partijiet u l-kera hekk imsejħa 'miżera' ta' Lm400.00 (€931.75) fis-sena, sa ftit ilu, ma kienet kera miżera xejn;

8. Illi jidher ċar li wara l-mewt ta' Giuliano sive Julian Sciberras, permezz ta' ftehim immarkat 'Dok H' u datat 29 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb ittermina l-kirja msemmija. F'dan il-kuntest wieħed jistaqsi – jekk verament id-donatur kien imdejjaq bil-kirja, għaliex ried iżomm l-użufrutt tal-fond hu u qatt ma ttenta jittermina tali kirja, kif proprju qabad u għamel in-neputi Juan Miguel Xuereb? Jidher ukoll li minkejja l-liġi li qed jilmentaw minnha, ir-rikorrent xorta sab mezz fejn, bi qbil mal-inkwilina, irnexxielu jittermina l-kirja u għalhekk, din it-terminazzjoni fil-verita' setgħet issir qabel - mill-istess Giuliano sive Julian Sciberras;

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali;

10. Illi din l-Onorabbli Qorti għandha tqis kull każ skont il-fattispeċje tiegħu u fid-dawl tal-fatti ta' dan il-każ, l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali ma seħħ u l-ebda kumpens ma huwa allura dovut;

11. Illi, mingħajr preġudizzju, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata lir-rikorrenti jew min minnhom minn din l-Onorabbli Qorti għandu jingħata sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u mhux wara;

12. 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 stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ ta' dan ir-rikors.

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

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb huwa propjetarju tal-fond Flat 4, Lourdes Court, Triq Feliċ Borg, San Ġwann. Huwa akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand zijuh Giuliano sive Julian Sciberras fl-atti tan-Nutar Dottor Dorita Galea Medati tat-28 ta' Settembru 2015 (a' fol 9). L-imsemmi Julian Sciberras miet fis-16 ta' April 2021 u bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-nutar Joanne Lia datat 9 ta' Ottubru 2018 ħalla bħala eredi universali tiegħu lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb.

2. Dan il-fond kien mikri lil Josephine Bianco permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Mejju 1995 u liema fond huwa dekontrollat (a' fol 57). L-inkwilina vvakat il-fond fid-29 ta' Ottubru 2021 meta ġiet imħassra l-kirja inkwistjoni bil-kunsens taż-żewġ partijiet (a' fol 61).

3. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi bil-kirja inkwistjoni u għalhekk għamlu dan ir-rikors.

Punti ta' Liġi

4. Peress li l-imsemmi fond kien kontrollat allura ai termini tal-artikolu 5(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta din tat protezzjoni lill-inkwilina, kemm fir-rigward l-awment ta' kera, li kien wieħed irriżorju u anke li baqgħet tiġġedded ex-lege mingħajr il-kunsens tas-sid. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin isostnu li bl-artikolu 5(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXlll tal-1979 ġew leżi d-drittijiet tagħhom kif imħarsa mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Illi l-artikolu inkwistjoni kemm-il darba ġie dikjarat kemm dawn il-Qrati u anke dawk tal-QEDB li tassew jikser id-drittijiet tas-sidien kif imħarsa mill-artikolu 1 u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan peress li jikkostitwixxi indħil indebitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet ta' propjeta' Għalkemm l-għan kien wieħed legali xorta pero' ma jilħaqx bilanċ bejn id-dritt tas-sid u tal-kerrej anzi huwa żbilanċjat kontra l-interessi tas-sidien.

6. Bl-applikazzjoni ta' din il-liġi mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kundizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.

7. Ta' bilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu (Ara **Sporrong and Lonroth v Sweden (1982), Brumarescu v Romania no. 28342/95, ECHR 1999- VII; Spadea and Scalabrino v Italy, Series A no. 315 – B, 33, 28 ta' Settembru, 1995; Imobiliare Saffi v Italy o. 22774/93, 54, ECHR 1999- V**).

Konsiderazzjonijiet

8. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat hija fis-sens li r-rikorrenti jridu jġibu l-prova li huma għandhom titolu ċar għall-fond inkwistjoni.

9. 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"* (Ara **Sentenza Kost. tas-27 ta' Marzu 2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**).

10. 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 (Ara

Sentenza fl-ismijiet Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

11. Pero' l-Qorti fiċ-ċirkostanzi tal-każ irriskontrat ċertu problemi li għandhom rilevanza importanti għall-każ li għandha quddiemha. Kif spjegat aktar 'l fuq bil-kuntratt ta' donazzjoni fuq imsemmi r-rikorrent Juan Miguel Xuereb akkwista biss in-nuda propjeta' għaliex l-awtur tiegħu żamm l-użu u użufrutt tal-fond inkwistjoni għalih. Jiġifieri r-rikorrent sar propjetarju sħiħ mal-mewt tal-awtur tiegħu u ċioe' fis-16 ta' April 2021, sentejn biss qabel ma saret din il-kawża. Mentri ir-rikorrenti l-oħra qatt ma kienet propjetarja tal-fond inkwistjoni għaliex kif ingħad wara l-mewt ta' Guliano Sciberras dan il-fond sar fit-totalita' tiegħu tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb.

12. Dan ifisser li sa fejn jirrigwarda lir-rikorrenti Juan Miguel Xuereb, fuq skorta tat-tagħlim fuq imsemmi u wara li eżaminat l-atti hija sodisfatta li dan huwa tassew il-propjetarju ta' dan il-fond. Kwantu għar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, għalkemm ma hiex propjetarja qua eredi universali xorta jibqalha interess fil-proċedura għaż-żmien li l-awtur tagħha kien jirċievi l-kera hu bħala użufruttwarju.

<u>Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb</u>.

13. Kif ingħad, Juan Miguel Xuereb sar propjetarju totali tal-fond mertu tal-proċedura mad-deċess ta' Julian Sciberras fis-16 ta' April 2021. Għalhekk, sa dik id-data hu qatt ma seta' kellu interess ekonomiku f'dak li

kien qiegħed jaħsad l-awtur tiegħu qua użufruttwarju u mhux bħala sid tal-fond inkwistjoni. L-aspett ekonomiku tal-frottijiet ċivili li seta' jagħti l-fond kienu kollha tal-imsemmi Julian Sciberras. Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb ma hux l-eredi tal-imsemmi Julian Sciberras u għalhekk l-anqas ma jista' jilmenta li dak li seta' inkassa mill-kirjiet Julian Sciberras kien ser jibqa' fil-patrimonju tiegħu għaliex huwa akkwista b'titolu partikolari u mhux universali.

14. Ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, 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, huwa wieħed partikolari għax ġie akkwistat b'donazzjoni u ċioe' att inter vivos u mhux causa mortis.

15. Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq 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'".

16. Di fatti f'dan il-każ il-Kummissjoni sabet li d-dritt ma hux "transferable". 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 vs 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).*"

17. 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 mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu.

18. Issa huwa minnu, li għall-perjodu qasir bejn meta miet Julian Sciberras u ġiet terminata l-kirja jiġifieri bejn is-16 ta' April 2021 u d-29 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb kien is-sid tal-fond meta kien għad hemm il-kirja. Pero' huwa minnu ukoll, li bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A, liema huwa applikabbli għall-każ odjern bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti kellu r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitlob 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. Għalhekk il-Qorti mhux ser tipprovdi għal wara il-21 ta' Ġunju 2021 stante li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju disponibbli għalih. Għalhekk jekk qatt ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrent, dan kien għal perjodu bejn is-16 ta' April 2021 sal-21 ta' Ġunju 2021, iġifieri għall-perjodu qasir ta' circa xahrejn. Il-Qorti flok ser tiddikjara li *de minimis non curat lex* ser tkun qed tagħti ammont nominali bħala danni non pekunjarji lir-rikorrent ibbażat fuq il-valutazzjoni tal-Perit minnha maħtur abbażi tal-prinċipji stabbiliti fis-Sentenza **Cauchi -vs- Malta.**

Ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb

19. Kif diġa' rilevat aktar 'l fuq, din ir-rikorrenti llum ma hiex is-sid tal-fond mertu tar-rikors b'dana kollu xorti jibqalha prima facie interess qua

eredi, inkwantu l-awtur tagħha kien usufruttwarju tal-fond li kien qed jinkassa l-kera.

20. Ir-rikorrenti akkwistat il-kwalita' ta' eredi mal-mewt ta' Julian Sciberras fis-16 ta' April 2021. Ġiet istitwita bħala eredi bis-saħħa ta' testment tad-9 ta' Ottubru 2018. Issa kif inhuwa ċar, mal-mewt tal-awtur tagħha, l-użufrutt temm għaliex ma kienx wieħed suċċessiv. Li kieku kien xi beni patrimonju li għadda għal għand ir-rikorrenti, l-istorja setgħet kienet differenti. Iżda s-sors ta' dak li kien jinkassa l-awtur tagħha ma ġiex tramandat lilha għaliex ġie mitmum *ex-causa mortis* tant li konsolidazzjoni ffavorit lir-rikorrent l-ieħor u mhux lilha.

21. Għalhekk, ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb ma hi intitolata għall-ebda kumpens. Imma anke li kieku kien mod ieħor, biex l-eredi f'kawżi bħal 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.

22. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Apparti dan huwa element importanti ukoll il-qrubija familjari tal-eredi mal-awtur partikularment meta dawn ma jkunux it-tfal tiegħu. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi

f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

23. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-Każ, din il-Qorti ser tkun qed tillikwida bħala danni pekunjarji dovuti lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss l-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fil-waqt li mhux ser ikun likwidat ebda kumpens fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għaliex sa jirrigwarda lilha t-talbiet ser ikunu miċħuda.

Decide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament fil-konfront biss tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb u dan kif ċirkoskritta biż-żmien kif fuq spjegat.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti iżda fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss u kif ċirkoskritta biż-żmien kif fuq spjegat.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti dejjem fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss.

Tilqa' ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss billi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb l-ammont hekk likwidat mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tiċħad għalhekk it-talbiet kollha fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bl-ispejjes kontra tagħha.

Spejjes a’ karigu tal-intimat Avukat salv għal dawk tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb li jibqgħu a’ karigu tagħha.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur