QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 11 ta' Lulju 2024

Numru 3

Rikors Numru 733/21TA

Anthony Richard u martu Dolores Richard (ID 0437649M)
vs
Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta u b'digriet tal-14 ta' Diċembru 2021 ġew kjamati in kawża Johnmary sive Jimmy Casha (ID 241457M) u martu Carmen Casha (ID 539661M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Anthony Richard u martu Dolores Richard (ir-rikorrenti) tal-10 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. ILLI l-esponent huwa sid il-fond bin-numri ħdax u tnax (11/12) fi Triq San Ġużepp, Birkirkara (pjanta annessa **Dok.AR1**); il-fond kien inxtara minn missieru Terrence Richard fis-17 ta` April 1973 in atti Nutar Angelo Sammut ( **Dok.AR2**) minn liema kuntratt tirriżulta provenjenza ulterjuri; Terrence u martu Antonia Richard ħallew il-fond bi prelegat lir-rikorrent permezz ta` testament unica charta data 11 ta` Jannar 1985 in atti Nutar Joseph Henry Saydon (**Dok.AR3**): Antonia Richard mietet fis-7 ta` Frar 1996 u l-att *causa mortis* relattiv sar fil-25 ta` Lulju 1996 in atti Nutar Joseph Henry Saydon (**Dok.AR4**); Terrence Richard miet fis-7 ta` Ottubru 1997 u l-att *causa mortis* relattiv sar fil-15 ta` Diċembru 1997 in atti Nutar Joseph Henry Saydon (**Dok.AR5**);

2. ILLI l-esponent ma jafx eżattament meta,imma f`xi żmien jaf li missieru kien irranġa l-fond u ġab ċertifikat ta` dekontroll biex ikun jista` jikrih mingħajr ma kirja tkun soġġetta għall-Kap.69, u fil-fatt krieh lil John Mary sive Jimmy Casha (ID 0241457M) u lil martu Carmen Casha (ID 0539661M), li nifduh ma ` fond adjaċenti proprjeta tagħhom li jġib in-numru tlettax (13) fl-istess triq,Triq San Ġużepp,Birkirkara; il-kirja kienet oriġinarjament versu kera ta` mija u ħamsin lira Maltin (Lm150) fis-sena pagabbli lejn l-aħħar ta` Ottubru; tali kirja meta saret kienet eżenti mill- protezzjoni mogħtija mill-Kap.69 bis-saħħa ta` L-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-djar,imma eventwalment l-Att XXIII .a` l-1979 ġab fix-xejn l-iskop tad-dekontroll u il-kirja ġiet protetta bl-artiko`i 5(2), 5(3), 5(4), 5(5), 7 u 11 tal-Kap.158; il-kera li titħallas illum hija ta` tliet mija u ħamsin euro (€350) fis-sena, u nbdew proċeduri taħt l-art.12B tal-KAp.158 sabiex tali kera tiġi riveduta;

3. ILLI minħabba li missieru ma setax jirrprendi lura l-pusses ta` ħwejjġu, fosthom din il-fond *de quo* u proprjetajiet oħra,ir-rikorrent innifsu ma ` martu u uliedu spiċċaw jgħixu huma stress fil-kera nonostante li missieru kellu diversi proprjetajiet kif elenkati f` Dok.B anness ma` Dok. AR4, minħabba li tali proprjetajiet ukoll kienu milqutin mil-liġijiet tal-kera; l-esponenti infushom għalhekk spiċċaw assoġġettat fi xjuħithom għal proċeduri ta` indole kostituzzjonali (**Emanuel Ciantar pro et noe et vs L-Avukat tal-Istat e**t,Rik.Nru 143/2021SB) in konnessjoni mal-kirja tal-fond fejn jgħixu, 73 Triq l-Isqajjaq, Ħal Tarxien;

4. ILLI sa din is-sena kurrenti 2021 il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrent milli jiffissa kera ġusta għall-proprjeta tiegħu (u għadha tipprojbih, għalkemm issa tagħtih rimedju parzjali) u għaldaqstant jirriżulta ksur sija tal-Kostituzzjoni u sija ta` l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasporta permezz tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta` Malta ; ir-rikorrent għaldaqstant qed jintavola l-preżenti rikors sabiex jiġi kkumpensat għall-perjodu li dam u li jista` jkompli jdum tali ksur u sabiex jinghata kull rimedju ieħor disponibbli in konnessjoni mal-proprjeta tiegħu;

5. ILLI inoltre,ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni ta`ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom,u kumpens speċjalment tad-danni morali li soffrew,in vista tal-fatt illi ġew obbligati li jistabilixxu r-residenza tagħhom f`post mikri minkejja li l-familja tagħhom kellja proprjeta tagħha, u dan a bażi ta` reġim leġislattiv li ġie sussegwentament dikjarat antikostuzzjonali,bir-riżultat li fl-aħħar snin ta`ħajjithom ir-rikorrenti ma jafux fejn se jixħtu rashom,qed ibatu minn sitwazzjoni ta` inċertezza degradanti,u qed jiġu frustrati l-asspettivi leġittimi tagħhom;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond bin-numri ħdax u tnax (11/12) fi Triq San Ġużepp,Birkirkara (pjanta annessa **Dok.A**) inkluża l-applikazzjoni ta` l-artikoli 5(2), 5(3), 5(4), 5(5), 7 U 11 tal-Kap.158,taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali

tar-rikorrenti ai termini ta` l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-ewwel artiklu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii. Tiddikjara li r-reġim tal-liġijiet tal-kera in ġenerali, in relazzjoni sija mad-diversi proprjetajiet tal-familja tagħhom u sija mal-fond mikri lill-istess rikorrenti (73 Triq l-Isqajjaq, Ħal Tarxien) ta ok mhux biss għall-okkupazzjoni tal-proprjeta tagħhom mingħajr kumpens ġust u biex huma kellhom imorru joqogħdu fil-kera,imma wassal ukoll biex huma qegħdin isofru danni in konnessjoni mar-residenza tagħhom minħabba l-inċertezza legali tad-drittijiet tagħhom u minħabba l-ksur ta` l-aspettattivi leġittimi tagħhom; u dan bi ksur,fost l-oħrajn, ta` l-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni, ta` l-artikoli 3, 6 u 8 tal- Konvenzjoni Ewropea, u ta` l-ewwel artiklu ta` l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l- imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta` ksur, u tordna mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżenatanza tal-Gvern ta` Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b`kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-6 ta’ Diċembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

    a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, **Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta**.

2. Illi in vista ta’ dak mitlub fit-tielet talba rikorrenti, l-esponent umilment jissottometti li jkun opportun li l-inkwilini tal-fond odjern, John Mary *sive* Jimmy Casha (K.I. 241457 M) u martu Carmen Casha (K.I. 539661 M) jiġu kjamati fil-kawża billi hemm lok li d-deċiżjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti direttament tolqot id-drittijiet privati tal-konjuġi Casha.

3. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

4. Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li l-operazzjonijiet tal-**Artikoli 5 (2), (3), (4), (5), 7 u 11** tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta’**

Malta wasslu għal ksur tal-**Artikoli 36 u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** kif ukoll l-**Artikoli 3, 6 u 8** tal-**Konvenzjoni Ewropea** u l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni**.

5. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, dan ma jistax jirriżulta. Huwa ben magħruf li, kif rifless fil-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf ukoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

6. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma seħħ ebda ksur ta' dawn l-artikoli billi sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

7. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

8. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata billi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtihom is-setgħa jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera.

9. Illi din iz-żieda tħares aktar li jinżamm bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja, u dan partikolarment meta wieħed iqis l-għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħweġu dejjem jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

10. Illi tajjeb jingħad ukoll li ir-rikorrenti eżawrew rwieħhom mir-rimedju mogħti lilhom mill-Artikolu 12B fis-6 ta' Ottubru 2021 u cioè 'l fuq minn tlett (3) snin wara l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu bil-ftuħ tal-proċeduri fl-ismijiet *Anthony Richard vs. John Mary sive Jimmy Casha et [Rikors 711/2021 NB]* quddiem il-

Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, fi kwalunkwe każ, l-esponent ma għandu qatt jinstab responsabbli għal din l-inadempjenza tal-istess rikorrenti.

11. Illi meqjus dan kollu, l-esponent huwa tal-fehma li ma seħħ ebda ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jew tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll**.

12. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** jibda billi jingħad li fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti qatt ma invokaw dan l-Artikolu u saħansitra anke fit-talbiet tagħhom, ma ġiex spjegat kif dan jista' jkun applikabbli għall-każ odjern. Konsegwentement, l-esponent qiegħed minn issa jirriżerva li jitlob li jiġi awtorizzat iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li r-rikorrenti jiċċaraw aħjar għaliex qegħdin jinvokaw dan l-artikolu.

13. Illi minħabba dawn iċ-ċirkostanzi, f'dan l-istadju l-esponent jista' jeċċepixxi biss li l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** jħares id-dritt għal proċediment ġust. L-uniċi proċeduri li r-rikorrenti semmew fir-rikors promotur hi l-kawża kostituzzjoni fl-ismijiet *Emanuel Ciantar pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et [Rikors Kostituzzjonali 143/2020 ISB]* u b'ebda mod ma allegaw li seħħ xi nuqqas jew b'xi mod jew ieħor ġie preġudikat id-dritt tagħhom għal smigħ xieraq f'dawk il-proċeduri.

14. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-**Artikolu 8 tal-Konvenzjoni**, dan id-dritt iħares ir-rispett tal-ħajja privata, tal-familja, ta' daru u tal-korrispondenza. Hawn ukoll, ir-rikorrenti ma jispjegawx kif iċ-ċirkostanzi kif deskritti minnhom b'xi mod jew ieħor wasslu għall-ksur ta' dan id-dritt fundamentali u għalhekk, hawn ukoll, l-esponent qiegħed minn issa jirriżerva li jitlob li jiġi awtorizzat iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li r-rikorrenti jiċċaraw aħjar għaliex qegħdin jinvokaw dan l-artikolu.

15. Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-unika punt li jista' jkun li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw huwa li b'xi mod jew ieħor seħħ xi vjolazzjoni fir-rigward tad-dritt għad-dar. Is-sub-artikolu (2) tal-imsemmi Artikolu jgħid li ma għandu jkun hemm ebda indħil minn awtorità pubblika dwar l-eżercizzju ta' dan id-dritt ħlief dak li jkun skond il-Liġi u li jkun meħtieġ f'soċjetà demokratika fis-segwenti ċirkostanzi: is-sigurtà nazzjonali, is-sigurtà pubblika jew ġid ekonomiku tal-pajjiż, biex jiġi evitat diżordni jew delitti, il-protezzjoni tas-saħħa jew tal-morali, jew tad-drittijiet u libertajiet ta' ħaddieħor.

16. Illi tenut kont tas-suespost, l-esponent jissottometti li ma seħħ ebda ksur tal-**Artikolu 8** billi b'ebda mod u manjiera ma kien hemm xi ndħil mill-Istat li interferixxa b'mod avvers fir-rigward tad-tgawdija mir-rikorrenti ta' darhom.

17. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-**Artikolu 36 tal-Kostituzzjoni** u tal-**Artikolu 3 tal-Konvenzjoni**, l-esponent umilment jeċċepixxi li assolutament ma seħħx leżjoni ta' dawn l-artikoli.

18. Illi bħala punt preliminari, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jġibu provi konvinċenti li verament qegħdin ibagħtu minn trattament jew sitwazzjoni li tikkonfigura fit-tifsir tal-kelma "degradanti".

19. Illi l-fatt li r-rikorrenti huma partijiet f'proċeduri kostituzzjonali separati li jista' jkollhom eżitu negattiv fil-konfront tagħhom ma jfissirx li huma qegħdin jiġu suġġettati għal trattament degradanti, altrimenti kull konvenut fi kwalunkwe kawża jista' jibda jargumenta li jinsab fi stat ta' "inċertezza degradanti" kif imsejħa mir-rikorrenti.

20. Illi l-esponent josserva wkoll li l-allegazzjoni tar-rikorrenti li "ġew obbligati li jistabbilixxu r-residenza tagħhom f'post mikri" hi waħda fiergħa. Ir-rikorrenti qatt ma kienu mġiegħla, ċertament mhux mill-Istat, biex jidħlu fil-kera ad esklużjoni ta' modijiet oħra ta' kif setgħu jakkwistaw proprjetà għal skopijiet residenzjali.

21. Illi limitatament sa fejn l-ilment jirreferi għall-allegati ksur tal-Konvenzjoni u tal-Ewwel Protokoll, tajjeb jingħad li *ai termini* tal-**Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.

22. Illi meqjus dan kollu, l-esponent hu tal-fehma li ma seħħ ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk it-talbiet tagħhom għandhom jiġu miċħuda.

23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

    a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

    b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

    c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

    d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.

24. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu ghal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[1]

---

[1] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

25. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jirċievu l-kera** tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

26. Illi fil-każ odjern, il-kumpens għandu jirrifletti wkoll il-fatt li l-proprjetà in kwistjoni tinfed għal proprjetà oħra tal-inkwilini u għaldaqstant, kwalsiasi kalkolu tal-kumpens ma jridx jinkludi fih ukoll dawk il-partijiet tal-fond li r-rikorrenti mhumiex proprjetarji tagħhom.

27. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti "*Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur*" u "*b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti*", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali ohra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwistjoni.[2]

28. Illi finalment, in kwantu għall-imgħaxijiet, *stante* l-fatt li il-kawża odjerna tirrigwarda il-likwidazzjoni ta' danni, l-imgħaxijiet jistgħu jiddekorru biss mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors kif mitlub.

29. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta ta' John Mary sive Jimmy Casha u martu Carmen (l-intimati

inkwilini) tal-25 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, jigi rilevat illi l-proceduri odjerni huma intempestivi u dan billi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta`mezzi gudizzjarji liema jistghu jirrevedu l-quantum tal-kera pagabbli;

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess ,l-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ma hux applikabbli minhabba li l-kirja mertu ta` dan il-kaz hija mhasra bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta`Malta li hija ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta` Gunju 1931,u dan skond ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

[2] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

3. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa, mproponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f`kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`.

4. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi eccepiet wkoll illi l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi u di piu` l-esponenti m`ghandhomx ikunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li huma qua, cittadini privati ma jistghux jinsabu li b` xi mod kisru d-drittijiet fundamentali ta` terzi u wisq anqas jittiehdu provvedimenti fil-konfront taghhom;

5. Illi l-esponenti dejjem adderixxew li jimxu mad-dettami tal-Ligi inkluz ma dak dispost ai termini tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta`Malta u per konsegwenza ma jistax jinghad illi l-esponenti agixxew hazin, abbuzivament jew b`xi mod iehor li jmur kontra dak li trid il-ligi.

6. Illi jigi wkoll eccepiet illi l-kera dovuta dejjem thallset b`mod puntwali u bil-modalita maqbula mas-sidien – meta r-rikorrent odjern qua sid ghogbu, minghajr ebda raguni valida fil-ligi, jirrifjuta l-kera, din giet u ghada tigi debitament depozitata taht l-Awtorita` tal-Qorti;

7. Illi l-awturi tar-rikorrenti dahlu f`relazzjoni lokattizzja, inkluz il-genituri taghhom, b`mod liberu u minghajr ma gew imgieghla min hadd, la l-Istat u wisq anqas l-esponenti u dan anke bil-konsapevolezza da parti tar-rikorrenti tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien meta akkwistaw il-fond de quo mill-awturi taghhom, bil-kirja diga` vigenti.

8. Illi d-dewmien min-naha tar-rikorrenti sabiex jiddeciedu li jagixxu u jadixxu lill-Qrati dwar l-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghandu jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni taghhom li qieghdin igarrbu piz sproporzjonat u ingust.

9. Illi ulterjorament jigi rilevat illi l-esponenti inghataw il-lokazzjoni tal-propjeta wara li ulied l-awturi fit-titolu rrifjutaw li jmorru joqhodu fl-istess u dan billi l-fond kien wiehed inabittabli.Matul iz-zmien,oltre l-kirja li thallset l-esponenti nefqu ghexerien ta eluf ta`euro u dana sabiex l-istess fond jitqiehed fi stat tajjeb u dan kif rikonoxxut mir-rikorrenti stess;

10. Illi, in oltre, tenut kont tal-fatt illi l-azzjoni kif promessa hija ta` indoli kostituzzjonali, in kwantu titlob dikjarazzjoni li l-Ligi in vigore qieghda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rimedju li ghandha taghti dina l-Onorabbli Qorti ghandu jigi ezewgit mill-Istat innifsu, u certament tali rimedju ma jistax jinghata mill-esponenti.

11. Illi fi kwalunkwe kaz, jekk kwalunkwe ordni taghtina l-Onorabbli Qorti ser jinkludi l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond lokatizju jew kwalunkwe dikjarazzjoni li twassal ghal tali effet ser johloq piz sproporzjonat fuq l-esponenti li huma wkoll persuni avvanzati fl-eta.

12. Illi f`kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma` dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kkastigati talli ma ghamlu xejn ghajr li ottemperaw ruhhom mad-dispozizzjonijet tal-ligijiet promulgati mill-Istat.

13. Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

14. Salv eccezzjonijet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors ta' din il-proċedura.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrent Anthony Richard huwa propjetarju tal-fond bin-numri 11/12, fi Triq San Ġużepp, B'Kara. Dan il-fond ipprevjena lilu bis-saħħa ta' tesment tal-ġenituri tiegħu fl-atti tan-Nutar Henry Joseph Saydon tal-11 ta' Jannar 1985, f'liema tesment ir-rikorrent huwa wkoll bħala eredi unversali flimkien ma' ħutu (a' fol 6).

L-imsemmi fond kien mikri għall-ħabta tal-1984 lill-intimati inkwilini minn missier ir-rikorrent. Jirriżulta wkoll li dan il-fond kien ġie dekontrollat fl-10 ta' April 1973 (a' fol 117).

Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minħabba l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-kerrejja, kemm biex jawmentaw il-kera u kif ukoll biex jieħdu lura l-post, id-drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu miksura kif jingħad aħjar aktar 'l isfel.

Punti ta' Liġi

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li għadd ta' drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu leżi. Dan minħabba li meta l-awturi tagħhom ottjenew ċertifikat ta' dekontroll fuq il-fond imsemmi sakemm ma kienux għadhom saru l-emendi fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-1979, huma kienu għadhom f'posizzjoni li liberament jieħdu lura l-fond. Dawn l-emendi ħadulhom dan id-dritt tagħhom għaliex bis-saħħa tagħhom ingħatat il-protezzjoni fuq imsemmija lill-inkwilini.

Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jinvokaw għadd ta' drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-artikoli 37 u 36 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll mill-artikoli 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u 3, 6, u 8 ukoll tal-konvenzjoni Ewropeja.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti ser l-ewwel tindirizza r-risposta numru wieħed tal-Intimat avukat. F'din ir-risposta l-intimat Avukat jitlob żewġ affarijiet, il-prova tat-titolu u l-prova li l-fond mertu tal-kawża tassew kien imħares mill-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif spjegat aktar 'l fuq.

Kwantu għall-kwistjoni tat-titolu din il-Qorti dejjem sostniet li, ai fini ta' din il-proċedura ma hiex meħtieġa l-prova li normalment titressaq f'Kawżi petitorji. Kull ma hu meħtieġ hija l-prova konvinċenti li r-rikorrenti tassew għandhom titolu. Issa minn eżami tad-dokumenti l-Qorti hija assolutament konvinta li dan it-titolu jeżisti. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun respinta.

Kif ingħad qiegħed ukoll jintalab li l-kirja hija tassew waħda li hija mħarsa mil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2022 l-intimati inkwilini ddikjaraw li kienu ilhom jirrisjedu f'dan il-fond mill-1984 (a' fol 33). Dan jindikah

ukoll l-għadd ta' riċevuti tal-kera esebiti mill-imsemmi intimat inkwilin (a' fol 39 sa 64). (Ara wkoll xhieda tiegħu a' fol 66 tergo). Ġie esebit ukoll iċ-ċertifikat tad-Dekontroll li nħareġ fl-10 ta' April 1973. Dan ifisser li fid-dawl ta kif inhu postulat ir-rikors huwa minnu li kien hemm perjodu li kien japplika l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sal-ġurnata li l-fond ġie dekontrollat. Għalhekk din il-Qorti ser tqies li kien hemm ksur b'effett mill-10 ta' April 1973. Dan ifisser li din l-eċċezzjoni qed tintlaqa' parzjalment.

Issa l-Qorti ser tqies wieħed wieħed id-drittijiet fundamentali kif imħarsa skond kif jippretendu r-rikorrenti.

Artikoli 36 u 3 tal-Kostituzzjoni u l-konvenzjoni rispettivament.

Ir-rikorrenti qed isostnu li huma vittmi ta' trattament inuman u degredanti. Il-Qorti fehmet li dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti qiegħed ikun miksur għaliex huma kellhom imorru joqgħodu f'post ieħor b'kera u di piu' it-titolu tagħhom huwa fi stat ta' inċertezza għaliex anke sfaw parti f'kawża ta' indole Kostituzzjonali in konnessjoni mal-fond fejn joqgħodu liema Kawża ġiet ukoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2024 u ċioe fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Jibda biex jiġi osservat li meta dan il-fond kien mikri lill-intimati inkwilini mill-awturi tar-rikorrenti ma jidhirx li sar hekk kontra r-rieda tal-awturi tagħhom. F'dak il-mument lanqas kienu jirrikorru ċ-ċirkostanzi li hemm llum, ċirkostanzi li ħadd mill-partijiet oriġinali ma kien jipprevedi li ser jiġru għaliex iċ-ċirkostanzi tal-ħajja ma humiex predestinati. Imma llum, tassew huwa minnu li minkejja li

r-rikorrenti joqgħodu f'kera u saħansitra għandhom it-titolu tagħhom mhedded meta għandhom bħala l-propjeta' il-fond fejn jirrisjedu l-intimati inkwilini.

Jibda biex jingħad li sabiex ikun hemm ksur ta' dan id-dritt fundamentali jrid ikun hemm element intenzjonali da parti tal-Istat jew l-Aġenti tiegħu li jassoġġettaw lill-individwu għal trattament inuman u degredanti (ara **Hristozov and Others v. Bulgaria, 2012, § 111**). Ċertament ma hux il-każ ta' tortura. It-trattament inuman u degredanti jrid ikun wieħed tanġibbli fis-sens li jiġi pprovat li ġiet kawżata ħsara fiżika jew uġiegħ intens fiżiku jew psikoloġiku. Min-naħa l-oħra trattament inuman irid ikun "*such as to arouse in the victim feelings of fear, anguish and inferiority capable of humiliating and debasing them"* (Ara *Kudla -vs- Poland 2000*).

Il-Qorti qiegħda wkoll tieħu '*judicial notice'* tad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fuq imsemmija fejn iddeċidiet hekk:

"*Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn tgħid illi "l-intimati Anthony u Dolores sive Doreen konjuġi Richard ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ..." u tgħid, "Minflok, illi l-konvenuti Richard ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet impunjati tal-liġi sa fejn dawn jirregolaw il-quantum tal-kera u ċ-ċirkostanzi fejn jista' jintalab l-iżgumbrament ta' kerrej kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija*". Dan ifisser li l-Qorti Kostituzzjonali

ħalliet tieqa miftuħa li jfisser li r-rikorrenti mhux neċessarjament tilfu t-titolu tagħhom fuq il-fond minnhom mikri fid-dawl tal-emendi tal-liġi.

Filwaqt li din il-Qorti tifhem il-frustrazzjoni tar-rikorrenti li fil-waqt li huma jgħixu f'post ieħor b'kirja u li di piu meta huma ukoll għaddejjin minn proċeduri bħal dawk odjerna meta huma għandhom fond tagħhom mikri lil ħaddieħor, ma tistax pero' tilmaħ li jeżistu l-estremi li jista' jingħad li qed jinkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom kif imħarsa taħt artikolu 36 u 3 tal-Kostituzzjoni u tal-konvenzjoni rispettivament.

Din il-Qorti ma tista' qatt tirraġunġi l-konklużjoni li mill-mument li daħlet il-liġi dan kellu l-intenzjoni li jilledi dawn id-drittijiet u li jekk ir-rikorrenti qed tassew iħossuhom aggravati żgur mhux fis-sens li jridu dawn l-artikoli.

Għalhekk it-talbiet rikorrenti sa fejn jirrigwardja dan l-ilment ser ikunu miċħuda.

<u>L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni.</u>

Ma hux ċar għalfejn ir-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-ksur tad-dritt fundamentali ta' smiegħ xieraq kif imħares taħt artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Ma jidhirx li hemm rabta bejn il-premessi fir-rikors promotur u t-talbiet. Fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti imkien ma jippremettu li ma kellhomx smiegħ xieraq f'xi proċedura partikulari quddiem il-Qorti u din il-Qorti wisq anqas taf għal-liema proċedura qed jirreferu.

Fi kwalunkwe kas f'dan ir-rigward, il-kelma "fair" f'artikolu 6 tal-Konvenzjoni, li insibuha wkoll fl-artikolu korrispondenti tal-Kostituzzjoni u ċioe' 39(1) fl-iżvillupp tal-ermenewtika tal-ECHR huwa riassunt hekk:

"*there is often misunderstanding as to the exact meaning of the term "fair" in Article 6 § 1 of the Convention. The "fairness" required by Article 6 § 1 is not "substantive" fairness (a concept which is part-legal, part-ethical and can only be applied by the trial court), but "procedural" fairness. Article 6 § 1 only guarantees "procedural" fairness, which translates in practical terms into adversarial proceedings in which submissions are heard from the parties and they are placed on an equal footing before the court (Star Cate Epilekta Gevmata and Others vs Greece (dec.)). The fairness of proceedings is always assessed by examining them in their entirety, so that an isolated irregularity may not be sufficient to render the proceedings as a whole unfair* (ara **Miroļubovs and Others v. Latvia, § 103**).

Issa r-rikorrenti ma ressqu ebda prova li kien hemm xi inġustizzja proċedurali quddiem xi Tribunal jew Qorti li ċaħdithom milli jkollhom smiegħ xieraq.

Fl-aħħar nett il-Qorti tosserva li r-rikorrenti lanqas fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ma ndirizzaw dan il-ksur biex ta' l-inqas jilluminaw lill-Qorti xi jridu jgħidu.

Għalhekk anke dan l-ilment qed jiġi miċħud.

<u>*Art 8 tal-Konvenzjoni*</u>

Dan l-artikolu jiddisponi hekk: "*Kulħadd għandu d-dritt għar-rispett tal-ħajja privata tiegħu u tal-familja tiegħu, ta' daru u tal-korrispondenza tiegħu*".

L-ewwel m'għandu jkun osservat hu, li l-protezzjoni ta' dan l-artikolu qiegħed ikun invokat f'dawn il-proċeduri meta kien ikun jagħmel aktar sens li jkun invokat fil-kawża li kellhom kontra tagħhom u dan għaliex li l-għan ewlieni ta'

dan l-artikolu huwa "*to protect against arbitrary interferences with private and family life, home, and correspondence by a public authority*" (ara **Libert v. France, §§ 40-42**).

F'dan ir-rigward ġie osservat li artikolu 34 tal-Konvenzjoni "*requires that an individual applicant should claim to have been actually affected by the violation he or she alleges. It does not institute for individuals a kind of actio popularis for the interpretation of the Convention; it does not permit individuals to complain against a law in abstracto simply because they feel it contravenes the Convention.*

In principle, it does not suffice for an individual applicant to claim that the mere existence of a law violates his riġħts under the Convention; <u>it is necessary that the law should have been applied to his detriment</u>". (Ara ***Klass and Others v. Germany*, 6 September 1978, § 33, Series A no. 28**). Dan ifisser jekk dak li qegħdin jgħidu r-rikorrenti huwa b'referenza ta' l-ossibilita' li jkunu żgumbrati mill-fond fejn bħalissa jikru meta huma għandhom il-fond mertu tal-Kawża. Fid-dawl tas-Sentenza Kostituzzjonali fuq imsemmija l-iżgumbrament mhux imminenti u possibilment bl-emendi l-ġodda jista' jiġi evitat. Propju għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali rriservat id-dritt tar-rikorrenti meta qalet "*bla ħsara għall-applikabilità ta' dawk il-liġijiet kif illum fis-seħħ".*

Għalhekk anke dan l-ilment qed ikun miċħud.

<u>*L-artikoli 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*</u>

Kwantu għall-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni r-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokolari, huma l-istess

raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera. 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 interferenza kkawżata 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 fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu 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**; ara wkoll dik **fl-ismijiet Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali] tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Kwantu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan kuntrarjament għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Liġi tal-1979 jaqax fil-lista' ta' dawk il-liġijiet f'artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li ma jistgħux ikunu attakkati. Din il-liġi anzi introduċiet kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-kumpens jew li l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà. Dan qiegħed jingħad, għaliex li kieku ma daħlitx il-liġi tal-1979, bis-saħħa tal-fatt li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie dekontrollat, l-awtur u anke r-rikorrenti kienu ser ikunu meħlusa mill-effett tal-liġijiet l-oħra li ma jippermettux awment

fil-kera. B'hekk huwa manifestament ċar li l-awtur tar-rikorrenti u huma nfushom ġew imċaħħda milli jitolbu kumpens ogħla minn dak li qegħdin jirċievu issa. Għalhekk il-Qorti ser issib ksur anke ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

Rimedju

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

Bħala rimedju r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. 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.

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 deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**.

Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni.

Bil-mod kif il-fond de quo sar propjeta' tar-rikorrent ai fini ta' din l-azzjoni kostituzzjonali hemm xi tgħid, fid-dawl li dan il-fond ipprevjena lir-rikorrent permezz ta' prelegat. M'għandu jkun hemm ebda dubju li prelegat titrasmetti l-propjeta' permezz ta' titolu partikulari u mhux universali. Il-Qorti għalhekk tirrileva, li 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, li t-titolu huwa wieħed partikolari pero' fl-istess ħin ir-rikorrenti huma wkoll eredi unversali tal-ġenituri tagħhom. Fuq dan il-punt partikolari ma tantx hemm materjal fuq xiex 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 Rigħts" paġna 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 rigħt 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".* 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 rigħtful successors and, in certain circumstances, on their own behalf (see application no. Rik. Nru. 254/22TA 26 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)."*

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 lanqas din ma hija regola assoluta. Dan iwassal għall-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.

Iżda r-rikorrenti huma salvati mill-fatt li tħallew ukoll eredi universali tal-ġenituri tagħhom. Għalhekk qua eredi universali jkomplu fil-personalita' ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ u dan indipendentement mill-fatt li huma prelgatarji. Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġuridika tal-mejjet u mhux il-legatarju jew min jirċievi b'donazzjoni. Dan huwa wkoll konformi ma' dak li rriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021**.

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, li l-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 innotat 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 teżisti f'Malta fil-mument li nħolqot 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.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx 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-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli 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 jkun 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.

Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha, tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti jirċievu sittin elf euro (€60,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju ħamest elef ewro (€5,000).

Kwantu għall-intimat inkwilin dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' ta' Ġudizzju. Di piu ma jispettax lilu li jagħti rimedju għaliex wara kollox huwa

leġittimament prevalizza ruħu minn liġi li jekk hi ħażina mhux hu jrid iwieġeb għaliha iżda l-Istat. Għalhekk ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

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

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tiċħad it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet talba rikorrenti u in vista' ta' l-akkoljiment ta' l-ewwel talba, tillikwida l-kumpens totali ta' ħamsa u sittin elf ewro (€65,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati inkwilini.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur