QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Ottubru 2024

Numru 3

Rikors Numru 208/2023TA

Edmond Cachia (K.I. nru. 278565(M));
Enzo Cachia (K.I. nru. 252769(M));
Marilyn Lia (K.I. nru. 430367(M));
Roberta Sammut (K.I. nru. 386369(M));
Cecilia Theuma (K.I. nru. 0342673(M));
John Micallef (K.I. nru. 342997(M));
Claire Frendo Micallef (K.I. nru. 342897(M));
Carmel Vincent sive Charles Cutajar (K.I. nru. 0515872(M));
Denise Psaila (K.I. nru. 0316476(M));
David Cutajar (K.I. nru. 145487(M))
vs
L-Avukat tal-Istat u
Emanuel Cachia (K.I. nru 185151(M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Edmond Cachia u oħrajn (ir-rikorrenti) tad-19 ta' April 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Ir-rikorrenti Marilyn Lia hija s-sid tal-fond, 140, Triq P P Caruana, Bormla filwaqt li r-rikorrenti l-ohra flimkien ma' Marilyn Lia huma kollha l-eredi universali ta' Maria Concetta Cachia lie kienet is-sid ta' dan il-post qabel il-mewt taghha fis-sena 2022 (DokA).

2. Dan il-fond ilu okkupat ghal zmien twil minn certu Emanuel Cachia, taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995 (Dok B).

3. Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja, it-titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1985 ikkonvertiet ruhha f'wahda ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi għalhekk l-inkwilin beda jgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' koncessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

5. Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-inkwilini jibqghu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali.

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attriċi u l-inkwilini. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu 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, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.

7. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas

kumpens stante illi giet privata, minghajr ma nghatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-propjeta tagħha u ċioe' tal-fond 140, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħid l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha stess bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

5. Taghti dawk ir-rimedji l-ohra kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-3 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova ċara li l-kirja in kwistjoni hija waħda regolata bil-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan fid-dawl tal-fatt li l-indirizz tal-fond konċess b'enfitewsi permezz tal-kuntratt tal-25 t'April 1968 (anness mar-rikors promotur bħala Dok. B) huwa differenti minn dak li dwaru qed isiru t-talbiet rikorrenti.

2. Illi kemm-il darba jissustixxu l-elementi tal-**artikolu 12(8) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, mela allura kwalunkwe relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata Cachia mhijiex waħda regolata bil-**Kap. 158**.

3. Illi l-ewwel talba rikorrenti li titlob is-sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, din hija wkoll

infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali.

4. Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara l-**10 ta' Lulju 2018** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXVII tal-2018** peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati.

5. Illi wkoll bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**artikolu 7 tal-Kap. 319**, jew qabel ma l-antekawża tar-rikorrenti kellha titolu il-fond.

6. Illi fl-aħħarnett, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti kellha ssib leżjoni tal- **artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, ir-rikorrenti jkollhom jedd biss għall-kumpens likwidat skond is-sehem tagħhom, u tal-antekawża tagħhom, fuq il-fond.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' Emanuel Cachia (l-intimat inkwilin) tas-16 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo* billi skond ir-rikors promotur huma qed jibbażaw l-allegazzjoni ta' proprjeta fuq provenjenza *causa mortis*.

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jridu jippruvaw għall-għanijiet tal-liġijiet fiskali, li saru d-denunzji u/jew dikjarazzjonijiet *causa mortis* kollha rilevanti.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-fond okkupat mir-rikorrenti huwa 140, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla u kwindi kull riferenza għall-fond 59, Tomna Lane, San Ġwann (para. 8) hija erronja;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottometti li huwa kien għamel akkordju ta' inkwilinat (mhux eżattament kif qed jingħad fir-rikors) u ilu jabita fil-fond *de quo* għal snin twal sa minn ferm qabel l-1995.

5. Fi kwalunkwe każ, l-esponenti qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera u dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin u eżerċita jeddijiet li tagħtiha l-liġi.

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "*Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin*".[1] L-esponenti żgur li m'għandu ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma tista' jkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw.

7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess—minkejja li fir-rikors promotur mhemmx talba ċara għal żgumbrament, in vista tal-ħames talba u kwindi *ex abundante cautela*—ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponenti u dan kemm għaliex illum hemm rimedju ordinarju introdott bil-liġi fejn saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera, kif ukoll peress li kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, cioe miċ-ċittadin.

8. Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-esponenti m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax tkun ikkundannat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-Istat.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Rat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti jgħidu li r-rikorrenti Marilyn Lia hija sid il-fond bin-numru 140, Triq PP Caruana, Bormla, filwaqt li huma flimkien mal-imsemmija huma eredi universali ta' Maria Concetta Cachia, l-awtriċi tagħhom. Il-Qorti mill-ewwel

[1] Angela sive Gina Balzan *vs* L-Onorevoli Prim' Ministru et, Nru. 15/2008/1, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012

tirrileva x'kienet l-utilita' li r-rikors sar ukoll mill-eredi meta l-azzjoni tispetta biss lil sid il-fond u ċioe' lil Marilyn Lia. Dan il-fond ipprevjena lil din ta' l-aħħar b'titolu ta' prelegat bis-saħħa ta' testment tal-11 ta' Ġunju 2020 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maemple. Maria Concetta Cachia mietet fis-17 ta' Mejju 2022.

Dan il-fond kien konċess lil Emmanuel Cahia jew lil antekawża tiegħu permezz ta' kuntratt datat 25 ta' April 1968 fl-atti tan-nutar George Cassar (a' fol 11). Dan iċ-ċens kien ingħata għall-perjodu ta' 17 -il sena li skadew fl-1985.

Bis-saħħa ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċens ikkonverta ruħu f'kera biex illum bħala inkwilin hemm l-intimat inkwilin. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minħabba l-istat tal-liġijiet tal-kera ta' Malta, li jagħtu protezzjoni kemm fil-fissazzjoni ta' kera u kif fil-possibilita' ta' teħid lura tal-pussess tal-fond qegħdin jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

Puntu ta' liġi

Ir-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan għaliex l-artikolu 12 tal-Kap. 158 fost oħrajn jagħti jew ta dritt ta' rilokazzjoni lil min kien jokkupahom u lil min għadu jokkupahom sallum u b'hekk ġew imċaħħda mill-pussess, stante li l-kera li titħallas in virtu' ta' din il-liġi hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles. Għalhekk fi ftit kliem ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod qed ikunu jew kienu kostretti li jġorru piż sproporzjonat. Dawn huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-

Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*"

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

Il-Qorti Ewropea stabbiliet għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun

konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

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

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2) u (5), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust.

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

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

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija.

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**). Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 9 ta' Lulju 2019)**.

Konsiderazzjonijiet

Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti diġa' ġie rilevat l-inutilita' tal-presenza tar-rikorrenti salv għal Marilyn Lia, anke jekk din hija ko-eredi mal-oħrajn. Bis-saħħa li dan il-fond ġie għandha permezz ta' prelegat li allura jiżra' fl-imsemmija Marilyn Lia l-interess ġuridiku meħtieġ biex setgħet tazzjona anke waħedha din l-azzjoni.

Punt ieħor importanti huwa l-fatt li l-fond ipprevjena lill-imsemmija Marilyn Lia bis-saħħa ta' prelegat li huwa titolu singulati ossia partikulari u mhux wieħed universali. Huwa minnu li r-rikorrenti hija wkoll eredi unversali iżda sa fejn

jirrigwardja l-kumpens għall-fond imsemmi t-titolu tagħha huwa wieħed partikolari. Iżda anke kieku kellu jkun konċess li tista' tmexxi fil-kwalita tagħha ta' eredi, is-sehem li jispetta lilha huwa dak ta' wieħed minn għaxra (1/10).

M'għandu jkun hemm ebda dubbju li il-prelegat bħad-donazzjoni jitrasmetti l-proprjeta' permezz ta' titolu partikolari 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-proprjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, li t-titolu huwa wieħed partikolari. Il-prelegat hija donazzjoni post-mortem lil xi wieħed mill-eredi. Di fatti Artikolu 709 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*It-testatur jista' jħalli prelegat lill-werriet tiegħu, u, f'dak il-każ, il-werriet, għal dan il-prelegat, jitqies bħala legatarju*".

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 Rights, 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 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". 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. 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 jirrigwardja dak li seta’ jitlob il-mejjet f’ħajtu.

Huwa ġuridikament ċar, li huma l-eredi universali li jkomplu fil-personalita’ ġuridika tal-mejjet jew kif kommunament jingħad, jidħlu fiż-żarbun tiegħu, kemm jekk jinten u anke jekk ifuħ biex ifittxu għal dak li l-awtur tagħhom seta’ kien intitolat għalih f’ħajtu, iżda żgur mhux minn jirċievi b’titolu partikulari. Huwa għalhekk loġiku u jagħmel ħafna sens, li ssir differenza bejn il-werriet u l-legatarju, f’dak li għandu x’jaqsam ma suċċessjonijiet ta’ drittijiet tad-deċedut.

Il-Qorti tfakkar fir-regola ċivilistika, li filwaqt li l-eredi jrid iwieġeb għall-passiv li jħalli warajh il-mejjet mhux hekk fil-każ tal-legatarju jew tal-persuna li tirċievi b'legat (ara **artikoli 939, 940 u 944 tal-Kodiċi Rik. Nru. 254/22TA 27 Ċivili**). Dan ma jfissirx pero' li min jirċievi b'titolu partikulari mill-mument li huwa jsir padrun tal-oġġett. Issa kif anke jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tal-awtriċi tar-rikorrenti din mietet fis-17 ta' Mejju 2022 (ara a' fol 32).

Imma kif anke jirriżulta mir-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom għall-fatt li l-kera ma hiex waħda ġusta u proporzjonali mad-dritt ta' tgawdija ta' proprjeta'. Issa jirriżulta li r-rikorrenti għamlet Kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tawmenta l-kera (ara a' fol 29) u li din il-Qorti jirriżultalha li din tinsab għas-Sentenza għall-4 ta' Diċembru 2024. Għalhekk jidher li r-rikorrenti pprevalew rwieħhom mill-benefiċċju li jagħti l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li llum jippermetti li l-kera tkun awmentata b'mod adegwat.

Kif intqal dawn il-proċeduri għadhom pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Bis-saħħa tagħhom hemm possibilita' reali li l-leżjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti tkun indirizzata bis-Sentenza tal-Bord li kif rilevat tinsab differita għas-Sentenza għal Diċembru 2024.

Għalhekk din il-Qorti qed tqies li dawn il-proċeduri saru b'mod intempestiv u dan fid-dawl li r-rimedju ordinarju mhux biss jeżisti iżda saħansitra r-rikorrenti irrikorrew għalih. Din il-Qorti għalhekk ser tkun qed tiddeklina milli teżerċita l-poteri li għandha fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet

ta' Malta u konsegwentement ser tkun qed tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati kollha.

Deċide

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

Tiddeklina milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti u **tillibera** lill-intimati kollha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes a' karigu tar-rikorrenti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur