QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Novembru, 2024

Numru : 37

Rikors numru 216/2021/1 TA

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

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

Raymond Magro (K.I. 802657M); Rita mart Ronald Borg (K.I. 397053M); Doris armla minn Joseph Farrugia (K.I. 178546M); Carmen armla minn

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

Mary armla minn Frank Azzopardi (K.I. 0648556M); Iro Azzopardi (K.I. 0197276M); Caroline Spiteri (K.I. 0222577M); Maria Dolores mart Alfred Spiteri (K.I. 336152M); Emanuel *sive* Noel Azzopardi (K.I. 73559M); Francis Micallef (Passaport Awstraljan Nru. L3158827); Denis Micallef (Passaport Awstraljan Nru. M6040824); Carmela armla minn Andrew Berki (Passaport Awstraljan Nru. L9207623);

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

Mary mart Alfred Mallia Bonello (Passaport Awstraljan Nru. N2439821);

Domenic Attard (Passaport Malti Nru. 204052); Carmelo *sive* Charles Attard (Passaport Awstraljan Nru. M1761636); Jane mart George Spiteri (Passaport Awstraljan Nru. L6693348);

Stephen Gauci; Charles Gauci;

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

Alfred Spiteri (K.I. 608340M);

v.

Avukat tal-Istat;

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

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar it-2 ta' Mejju 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali

tagħha, permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas tletin elf ewro (€30,000) f'kumpens.

2. Ir-rikorrenti qed jappellaw unikament mill-kumpens mogħti *stante* li jisħqu li dan kellu jkun ogħla.

Daħla

3. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mhux dekontrollat numru 1, Triq il-Bajja, San Ġiljan, liema fond ilu mikri lil John Azzopardi sa minn qabel l-1995 bil-kera preżenti ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena.

4. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *tramite* l-wirt tal-mejtin konjuġi Giovanna Spiteri u Francesco Spiteri, li da parti tagħhom kienu akkwistaw il-fond b'kuntratt tat-23 ta' Jannar tal-1935 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia. Il-konjuġi Spiteri mietu fl-24 ta' Frar 1969 u fit-13 ta' Diċembru 1952, rispettivament. Il-wirt tagħhom għadda fuq uliedhom, li kienu ħdax, permezz ta' testment *unica charta* tad-29 ta' Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.

5. Ir-rikorrenti jisħqu li teżisti diskrepanza bejn il-kera annwali ġġenerata u kemm seta' jġib kera l-istess fond skont ir-rati tas-suq ħieles

u li ma jeżistix bilanċ proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Jgħidu li qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq u talbu illi l-Ewwel Qorti:

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

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

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

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

6. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

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

1. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari, ir-rikorrent jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

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

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

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

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

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;
9. Illi l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

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

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."

10. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

12. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu;

13. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħħa fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta1 rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

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

15. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

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

7. Il-konvenuti Azzopardi ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

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

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

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

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

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

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

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

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fi kwalunkwe kaz minn meta gie intavolat dan ir-rikors kostituzzjonali l-Istat ha hsieb li jemenda l-ligi u

ghalhekk certamnet li llum ma hemm l-ebda u ma jezisti l-ebda ksur tad-drittijet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tas-sidien;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

8. Ġiet maħtura l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1 ta' Jannar 1987, b'intervalli ta' ħames snin[1]. Il-Perit Tekniku, permezz ta' rapport preżentat nhar it-13 ta' Jannar 2022 u maħluf nhar l-24 ta' Jannar 2022[2], ikkonstatat illi l-fond kellu l-potenzjal li jiġġenera s-segwenti kera annwali:

Sena	**Kera Annwali**
1987 – 1992	EUR750
1993 – 1998	EUR1,500
1999 – 2004	EUR2,500
2005 – 2010	EUR3,800
2011 – 2016	EUR6,500
2017 – 2021	EUR9,600

9. Saret eskussjoni tal-perit tekniku mill-Avukat tal-Istat, għal liema l-Perit Elena Borg Costanzi wieġbet permezz ta' nota fir-reġistru, preżentata nhar il-21 ta' April 2022[3]. Il-kera annwali prospettata fir-rapport peritali ma ġietx mibdula.

10. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tat-2 ta' Mejju 2023 ġie deċiż li:

[1] *Fol.133*
[2] *Fol.142 et seq.*
[3] *Fol. 168 et seq.*

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati John u Janice Concetta konjuġi Azzopardi tal-fond numru 1, Triq il-Bajja, San Ġiljan u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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

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

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati konjuġi Azzopardi, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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

11. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu appell nhar it-8 ta' Mejju 2023, li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat permezz ta' risposta mressqa fit-12 ta' Mejju 2023 u l-konvenuti Azzopardi permezz ta' risposta mressqa fid-19 ta' Ġunju 2023.

12. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem msejħin ukoll l-appellanti) ressqu aggravju wieħed.

Fatti

13. Din il-Qorti rat li l-awturi tar-rikorrenti, Giovanna u Francesco konjuġi Spiteri akkwistaw il-fond 1, Triq il-Bajja, San Ġiljan permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Jannar 1935 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia[4]. Il-konjuġi Spiteri kellhom ħdax-il wild li wirtuhom wara l-mewt tagħhom[5]; Francesco Spiteri miet fit-13 ta' Diċembru 1952 u Giovanna Spiteri mietet fl-24 ta' Frar 1969, il-wirt tagħhom kien regolat b'testment *unica charta* tad-29 ta' Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius[6].

14. Din il-Qorti fliet it-testment *unica charta* tad-29 ta' Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius u rat li wlied il-konjuġi Spiteri ġew innominati eredi universali u li binhom, ir-rikorrenti Alfred Spiteri, ġie mogħti titolu ta' użufrutt fuq il-wirt kollu tal-konjuġi Spiteri sakemm imut jew jiżżewweġ, skont liema tiġri l-ewwel:

> *"<<...It-tielet artikolu*
>
> *Salv u fermi l preċedenti disposizzjonijiet it-testaturi miżżewġin Spiteri qiegħdin iħallu t-titlu ta' prelegat lill binhom komuni Alfredo Spiteri l usu u d dgawdija (usufrutt) ġenerali tal-wirt tagħhom, għandha tibda din id dgawdija mal ġurnata tal mewt tas superstiti mit testaturi u tibqa sal ġurnata taż-żwieġ jew tal-mewt ta l-istess prelegatarui skond liema tissuċedi l-ewwel. It-testaturi jeżentaw lill istess prelegatarui minn l obbligu li jagħmel l inventarju u li ...il garanzija li trid il liġi. It testaturi jati*

[4] *Fol.19 et seq.*
[5] *Fol.29 et seq. U Fol.39 et seq.*
[6] *Fol.44 et seq.*

fakulta lill l istess prelegatarui li f kas ta bżonn l-istess prelegatariu ikun jista jissellef flus ....fuq il ġid tat testaturi u jepoteca l istess ġid tat testaturi sea un garanzija tar restituzioni tal flus li jissellef kemm in garanzija tal ħlas tar ...u l istess prelegatarui ikun jista jagħmel dawn is self mingħajr ma ikollu bżonn jottjeni l kunsens tal werrieta taħt imsemmija pero dawn s self ikun irid isir fl approvazzjoni tas Sekond Awla tal-Qorti.....>>”

15. Alfred Spiteri hu wieħed mir-rikorrenti. Ma tressqet l-ebda prova rigward l-istatus ċivili tiegħu. Skont it-testment ta’ ħuh Spiridione Spiteri datat it-18 ta’ Frar 1987, jidher li Alfred Spiteri għandu tifel, bl-isem ta’ John Spiteri[7].

16. Tressqu dokumenti li juru kif ġie regolat il-patrimonju ta’ wlied il-konjuġi Spiteri u d-dixxendenti tagħhom[8].

17. Rat li qabel mal-fond ġie mikri lill-konvenut John Azzopardi, l-istess fond kien mikri lill-ġenituri tiegħu, Anthony Azzopardi u Emanuela Azzopardi[9], sa mill-anqas mill-1945 minn Theresa Bajada, bint il-konjuġi Giovanna u Francesco Spiteri. Skont estratti mir-reġistru elettorali preżentati jidher li matul is-snin il-familja Azzopardi ma kinux dejjem ir-residenti mniżżla fil-fond in kwistjoni[10] iżda fl-1980 John Azzopardi ġie mniżżel bħala r-residenti fil-fond in kwistjoni[11] u anke fis-snin ta’ wara. Fl-affidavit tiegħu John Azzopardi[12] jixhed li fl-1977 kienet saret skrittura ta’

[7] *Fol. 48 et seq.*
[8] *Fol.47 et seq.*
[9] *Fol.88*
[10] *Fol.92*
[11] *Fol.95*
[12] *Fol. 137*

kera bejnu, martu u Spiridione Spiteri għan-nom tal-familja Spiteri (mhux esebita) u li fl-1988 kien interessat jixtri l-fond imma ma kienx hemm qbil.

18. Il-fond kien mikri soġġett għall-kera ta' Lm46 fis-sena sakemm wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ġiet awmentata għal EUR209 fis-sens; ma ġiet imressqa l-ebda prova ta' dan, anqas ktieb tal-kera, madankollu dawn il-figuri mhux ikkontestati. Il-fond ma huwiex dekontrollat[13].

19. Rat li tressqu kopji ta' prokuri mogħtija minn uħud mir-rikorrenti lil Carmel *sive* Charles Spiteri[14]; ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni rigward dawn il-prokuri.

Konsiderazzjonijiet Legali

20. Permezz ta' dan l-appell, l-appellanti jilmentaw illi l-kumpens likwidat kellu jammonta għal disgħa u sittin elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin ewro (€69,375). Jisħqu li l-Ewwel Qorti dehrilha li l-komportament tagħhom kien passiv u għalhekk qieset li l-kumpens għandu jiġi mnaqqas minħabba din il-passività. Jargumentaw li l-awturi tar-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn u dan għaliex il-liġijiet kienu restrittivi. L-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta saħqet li r-rikorrenti ma

[13] *Fol.87*
[14] *Fol.175 et seq.*

kinux mhedda b'xi ordni ta' rekwiżizzjoni u dan għaliex fi snin passati kien komuni li l-Gvern joħroġ dawn it-tip ta' ordnijiet.

21. L-Ewwel Qorti ma applikatx il-prinċipji f'**Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Mejju 2021 għaliex bit-tnaqqis li għamlet marret *oltre* l-linji gwidi stabbiliti mill-Qorti Ewropea. Hi inġustizzja li ma jiġix ikkunsidrat dannu li r-rikorrenti sofrew tul iż-żmien u tul il-ħajja tal-awturi tagħhom, u dan kif diġà kkunsidrat il-Qorti Kostituzzjonali. Konsegwentement irid jiġi applikat l-insenjament **Cauchi vs Malta** u dan għaliex l-Ewwel Qorti ma tat l-ebda raġuni għaliex kellha twarrab dan l-istess insenjament. Skont ir-rapport peritali, ir-rikorrenti sofrew telf ta' EUR118,750.

22. Jargumentaw li l-Qrati Kostituzzjonali tagħna saħqu li wieħed jista' jirrikorri għall-kawża ta' indoli kostituzzjonali anke jekk ir-rimedju ordinarju ma jkunx ġie eżawrit u li f'dan il-każ ma kienx hemm lok li r-rikorrenti jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera. Ir-rikorrenti komplew ibatu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti tal-kera. Il-Qorti għandha tara jekk l-interferenza tal-istat hijiex fl-interess ġenerali u jekk bl-istess interferenza s-sid ġiex kostrett ibati piż mhux proporzjonat. Jgħidu li għandu b'hekk jiġi likwidat kumpens non-pekunjarju ta' EUR12,000.

23. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li l-kumpens illikwidat mill-Ewwel Qorti kien ġust u ekwu u jżomm bilanċ tajjeb. Jargumenta li biex wieħed japplika d-dettami ta' **Cauchi vs Malta** wieħed għandu jnaqqas il-kera perċepita, 30% għall-interess pubbliku u 20% għan-nuqqas ta' garanzija li wieħed għandu li ser jikri l-fond għaż-żmien kollu. Jisħaq li l-formula f'**Cauchi vs Malta** ma għandhiex tiġi applikata b'għajnejn magħluqa, li din isservi bħala gwida u li wieħed għandu japplika l-formula skont iċ-ċirkostanza tal-każ. Ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda argumentazzjoni b'saħħitha biex tirribatti l-kunsiderazzjonijiet estensivi tal-Ewwel Qorti. Fejn jidħol il-kumpens pekunarju ma hemmx qbil bejn l-ammonti mitluba u li għall-kumpens non-pekunarju ma tressqet l-ebda prova li fir-rigward ta' dan. Id-danni non-pekunjarji huma danni simboliċi u ma għandhomx jiġu komputati b'mod awtomatiku.

24. Il-konvenuti Azzopardi wieġbu li s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata għaliex hija ġusta.

25. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti għal dan l-aggravju:

> *"<<…20. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.*
>
> *21. Bħala rimedju r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (ara t-tieni, t-tielet u r-raba talba) kif ukoll tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni (ara l-ewwel talba).*
>
> *22. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti*

Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021.

23. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

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

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

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

minn dik is-sena. F'dan l-isfond il- QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

27. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni mpunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.
28. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

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

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

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

26. **Din il-Qorti tibda biex tagħmel osservazzjoni** fir-rigward tat-testment *unica charta* tal-konjuġi Spiteri tad-29 ta' Ottubru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius. Din il-Qorti rat li permezz ta' dan it-testment Alfred Spiteri, wieħed mir-rikorrenti, ġie mogħti d-dritt ta' tgawdija tal-użu u l-użufrutt fuq il-wirt tal-ġenituri tiegħu u dan sakemm imut jew

jiżżewweġ, skont liema tiġri l-ewwel. Din il-Qorti rat li din il-kwistjoni la ġiet indirizzata mir-rikorrenti la mill-Ewwel Qorti u li lanqas ma tqajmet mill-konvenuti. Rat li fl-atti ma hemmx prova fir-rigward taż-żwieġ ta' Alfred Spiteri (għalkemm jidher li skont it-testment ta' ħuh Spiridione Spiteri tat-18 ta' Frar 1987, Alfred Spiteri għandu tifel bl-isem ta' John), madankollu la r-rikorrent Alfred Spiteri aċċetta li jidher fil-kawża mal-kumplament tar-rikorrenti l-oħra, mela din il-Qorti qed tassumi li r-rikorrent Alfred Spiteri qed ifittex għal kumpens flimkien ma' ħutu bla ebda distinżjoni.

27. **Issa fir-rigward tal-mertu tal-aggravju, din il-Qorti tqis li l-appell jirrelata unikament ma' talba għall-awment fil-kumpens**. Wara li fliet l-atti, din il-Qorti tqis li għal xi raġuni għalkemm l-Ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni d-dettami tal-każ **Cauchi vs Malta**[15], deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, xorta waħda warrbet il-formola proposta fl-istess każ meta llikwidat il-kumpens dovut.

28. *Ormai* din il-Qorti tqis li huwa stabbilit li l-insenjament hawn kwotat, ċjoè **Cauchi vs Malta**, għandu jiġi applikat f'kawżi ta' dan it-tip; u dan biex min iressaq l-ilment tiegħu jkollu dik iċ-ċertezza li ser jiġi trattat bħal persuni oħra li kellhom ilment simili, sakemm iċ-ċirkostanzi ma jkunux jirrikjedu mod ieħor (ara **Sonia Cauchi vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-10 ta' Ġunju 2024 u ara **Roger De Gaetano et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-3 ta' Ġunju 2024).

[15] 14013/19 deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

29. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-każ odjern ma hemm l-ebda ċirkostanza li jġiegħlha tmur lil hinn minn sentenzi reċenti tagħha. Konsegwentement din il-Qorti ser tikkalkula mill-ġdid il-kumpens li għandu jiġu likwidat.

30. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi l-fond kellu l-potenzjal jiġġenera mija u erbgħa u tletin elf u tlieta u tmenin ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (EUR 134,083.97) u dan mit-30 ta' April 1987 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Mill-provi mressqa jidher li bejn l-1987 u l-2009 il-kera kienet ta' sitta u erbgħin Lira Maltin (Lm46) fis-sena. Mill-2010 l-kera telgħet għal EUR209 fis-sena. Konsegwentement din il-Qorti tikkalkula li ġew miġbura madwar erbat elef, tmien mija u wieħed u ħamsin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (EUR4,851.74) f'kirja[16].

31. Issa skont l-insenjament f'**Cauchi vs Malta** l-kumpens pekunjarju dovut huwa ta' sebgħin elf u mitejn u ħamsa u tletin ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€70,235.28) u dan abbażi tas-segwenti:

- €134,083.97 – 30% għall-interess ġenerali = €93,858.78
- €93,858.78 – 20% għan-nuqqas ta' garanzija li l-fond kien ser ikun mikri tul il-perjodu kollu = €75,087.02
- €75,087.02 – €4,851.74 kera perċepita = €70,235.28

[16] Ċirka EUR2,430.20 għall-perjodu *entro* t-30 ta' April 1987 sal-2009 ikkalkulati fuq Lm46 fis-sena u ċjoè EUR107.18 u ċirka EUR2421.54 għall-perjodu *entro* l-2010 sal-31 ta' Mejju 2021 ikkalkulati fuq EUR209 fis-sena.

32. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju, l-Ewwel Qorti ordnat li jitħallas kumpens wieħed u ma għamlitx distinzjoni bejn kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Din il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha sejra tillikwida kumpens non-pekunjarju ta' erbat elef ewro (EUR4,000) *arbitrio boni viri*.

Decide

33. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-ammont likwidat b'dan li minflok tillikwida kumpens pekunjarju ta' sebgħin elf u mitejn u ħamsa u tletin ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€70,235.28) u erbat elef ewro (€4,000) f'kumpens non pekunjarju. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti is-somma globali ta' erbgħa u sebgħin elf mitejn u ħamsa u tletin ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€74,235.28). Bl-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss