QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023

Numru 2

Rikors Numru 356/22TA

Dr. Aldo Fiorini (K.I. 100259M)
Concetta D'Amato (K.I. 142828M)
Amanda Mahoney (K.I. 425462M)
Lydia Fiorini (K.I. 564261M)
Claudette Bundy (K.I. 25565M)

vs

L-Avukat tal-Istat; u
Carmel Galea (K.I.0878949M), għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Aldo Fiorini u oħrajn (ir-rikorrenti) ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:-

1. "Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond 9, Triq Gioacchino Navarro, Msida.

2. L-inkwilin ilu jokkupa il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas kera baxxa, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat li jibqa' jgħix fil-fond suriferit 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.

5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privata mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

6. ***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'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.***

7. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 9, Triq Gioacchino Navarro, Msida bi 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, li jinkludi danni non-

pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

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. ***Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;***

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentata fit-3 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 9, Triq Gioacchino Navarro, Msida;

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex il-**Kap. 69 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 proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;
- l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;
- apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimat Galea u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

6. Illi bla ġreġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel 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 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara li r-rikorrenti żvestew lilhom nfushom mit-titolu tagħhom fuq il-kirja in kwistjoni, jekk inhu l-każ, u għal kull perjodu minn meta r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom;

8. 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' Carmel Galea (l-intimat inkwilin) ippreżentata fl-24 ta' Awwissu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament l-esponent jiddikjara illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suċċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huwa ma jista' qatt jinżzamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi għal numru ta' snin.

4. Illi bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju.

6. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jigi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandux ibati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamel u għadu jagħmel sa llum huwa li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-17 ta' April 2023 fejn ir-Rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 9, Triq Gioacchino Navarro, Msida.

2. Ir-rikorrenti jikkontendu li huma akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' Angela Azzopardi li mietet fit-28 ta' Marzu 1943, wara li din ħalliet il-proprjetá lil Joseph, Serafino u r-rikorrenti Concetta D'Amato, aħwa Fiorini (ara affidavit Dr. Aldo Fiorini a' fol 37 para 2, denunzja ta' Angela Azzopardi a' fol 39 u ċertifikat tat-twelid ta' Concetta Fiorini a' fol 38). B'testment datat 1 ta' Lulju 1983, Joseph Fiorini, li miet fl-24 ta' Jannar 1987, ħalla lir-rikorrenti Aldo u Amanda Mahoney aħwa Fiorini bħala eredi universali tiegħu (ara testment a' fol 49). Minn naħa l-oħra Serafino Fiorini, li miet fis-sena 2009, ħalla lil uliedu r-rikorrenti Lydia u Claudette Bundy aħwa Fiorini bħala eredi universali tiegħu (ara causa mortis ta' Serafino Fiorini datata 4 ta' Ġunju 2010 a' fol 52).

3. Jirriżulta li l-intimat inkwilin ilu ħamsin sena jokkupa dan il-fond taħt titolu ta' kera (ara affidavit inkwilin intimat a' fol 67 para 1 u ktieb tal-kera a' fol 68 sa 88). Jidher li l-kera oriġinali kienet tammonta għal LM20 fis-sena, ekwivalenti għal €46.59 (ara ktieb tal-kera a' fol 68 sa 81).

4. L-intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessa 2 et seq).

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009 (ara ktieb tal-kera a' fol 69 sa 88). Dan sakemm permezz ta' Sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju 2022 (a' fol 55) fuq rikors numru 479/2021 preżentat mir-rikorrenti a' tenur tal-artikolu 4A, li ġie introdott fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-tielet talba u ddikjara li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021. Il-Bord konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmel Galea għall-ammont ta' €2,200 fis-sena b'effett mid-data tas-Sentenza.

6. Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

7. Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex wieħed dekontrollat.

Punti ta' Liġi

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-Kap. 69 "*kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*" u/jew l-Att X tal-2009, vjolaw id-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Dan għaliex ipprekludewhom milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetá u ġew sfurzati li jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni b'kera kalkolata skont l-Att X tal-2009 li hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin Intimat (ara premessi numri 3 et seq).

10. Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti**

Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021).

Konsiderazzjonijiet

11. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. Fin-nota tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li filwaqt li "*lest jikkonċedi li r-rikorrenti Concetta Damato ġabet prova suffiċjenti tat-titolu tagħha fuq il-kera fir-rigward tat-terz sehem tagħha, ma tirriżultax prova suffiċjenti fil-konfront tar-rikorrenti l-oħra.*" Dan fuq ir-raġuni li "*għalkemm ir-rikorrenti eżebew id-diversi testmenti msemmija, madankollu ma jirriżultax ċar f'liema perjodi kien hemm terzi (familjari oħra tar-rikorrenti) li qiegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond.*" (para 13, ara wkoll para 14 sa 17).

12. Jiġi rilevat li n-numru ta' terzi li qiegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond huwa irrelevanti ai fini ta' prova ta' titolu tar-rikorrenti. Dan għaliex l-użufruttwarji tal-fond ma jbiddlu xejn mit-titolu reklamat mir-rikorrenti, qua ereditarji ta' missirijiethom Joseph u Serafino aħwa Fiorini.

13. Li r-rikorrenti Lydia u Claudette aħwa Fiorini huma eredi ta' missierhom Serafino ġie pruvat bil-preżentata tal-causa mortis tiegħu datata 4 ta' Ġunju 2010 (ara klawżola 2 a' fol 52).

14. Mhux l-istess jingħad għar-rikorrenti Aldo u Amanda aħwa Fiorini. Dan għaliex l-istess rikorrenti għoġobhom iħallu barra r-raba u l-ħames

artikolu mit-testment tal-1 ta’ Lulju 1983 preżentat minnhom (ara fol 50 u 51). B’dan il-mod il-Qorti ġiet mċaħħda milli tikkonstata l-veraċita ta’ dak ritenut fl-affidavit ta’ Dr. Aldo Fiorini li hu flimkien ma oħtu Amanda ġew nominati l-werrieta ta’ missierhom.

15. Fi kliem il-Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża **Eve sive Evette Agius et vs L-Awtoritá tal-Artijiet et tal-5 ta’ Ottubru 2017**, “*minkejja li giet issollevata l-eccezzjoni specifika rigward il-htiega tal-prova ta' titlu, r-rikorrenti naqqsu milli jressqu mhux biss l-ahjar prova, imma lanqas l-icken prova biex jindirizzaw il-fatti ... ... Ir-rikorrenti, fin-nota taghhom, lanqas ghamlu l-icken accenn ghal din l-eccezzjoni preliminari li hija tant basilari, forsi ghaliex ghalihom ma hemmx lok ta' diskussjoni. Izda din ic-certezza taghhom m'ghandhiex valur probatorju. Dak li hu cert ghar-rikorrenti jibqa' fir-relm ta' ipotezi ghall-Qorti sakemm ma jigix sorrett bi provi konkreti.*

Illi din il-Qorti hija ferm konxja bil-gravita' ta' allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem li seta' sar, fil-kaz odjern, allegatament a diskapitu ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta’ John Bartolo] *u per konsegwenza, bi pregudizzju ghall-werrieta tieghu.*

Illi izda, l-Qorti m'ghandhiex quddiemha lil Michael Camilleri [fil-każ odjern John Bartolo] *imma lill-persuni li qed jallegaw li huma l-eredi tieghu u qed jippretendu rimedju mill-Istat. Ghaldaqstant ma tistax tqieshom esonerati*

mill-obbligu li jissoddisfaw l-onere tal-prova li jinkombi fuqhom biex jistabbilixxu dawk il-fatti li fuqhom huma ppernjati t-talbiet taghhom.

Effettivament it-talba taghhom, kif ippernjata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jesigi per definizzjoni prova ta' "dritt" altrimenti ma jistax jirnexxi.

Dan l-Artikolu jiddisponi hekk: “"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi kif gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet ***Conrad Axisa et v Avukat Generali et dec. 7 ta' Awwissu 2013):***

"15. Il-Qorti inoltre tirrepeti li l-kawżi kostituzzjonali ma humiex eżerċizzji akkademiċi sabiex fihom jiġi eżaminat xi punt legali fl-astratt u l-Qorti tagħti l-opinjoni tagħha dwaru, iżda f’kawża kostituzzjonali, li bħall-kawża odjerna ma tkunx tinkwadra bħala actio popolaris, persuna interessata tilmenta minn fatti, li jridu jiġu pruvati, li permezz tagħhom allegatament ikun ġie miksur xi dritt fundamentali tagħha liema allegazzjoni tkun kontrastata mill-persuna intimata u l-Qorti tiġi mitluba tiddeċiedi l-vertenza li konsegwenzjalment ikun żviluppat".

Il-Qorti tikkondividi pjenament dan il-hsieb u fil-mankanza tal-prova tat-titlu taghhom u ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta’ John Bartolo]*, din il-*

Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li takkolji l-eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet [fil-każ odjern tal-Konvenut Avukat tal-Istat].”

16. B’applikazzjoni għal dan l-insenjament, il-Qorti sejra bl-istess mod tilqa’ l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ prova ta’ titolu limitatament fil-konfront tar-rikorrenti Aldo u Amanda aħwa Fiorini. Dan minħabba n-nuqqas tagħhom li jipprovaw a sodisfazzjon ta’ din il-Qorti, it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

17. Bit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll li r-rikorrenti jġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Bħala prova f’dan ir-rigward ġie preżentat mill-inkwilin Intimat il-ktieb tal-kera li jmur lura sas-sena 1975 (ara fol 68). Fin-nuqqas ta’ kontestazzjoni, l-Qorti għandha tqis din il-prova bħala li ġiet sodisfatta u għaldaqstant sejra tiċħad din l-eċċezzjoni.

18. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilin Intimat jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista’ joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f’kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta’ drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta’ danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f’dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita’ tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, “*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado*

nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

19. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel*

spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra).

20. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin Intimat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

21. Il-fatti li fuqha hija mibnija din l-azzjoni huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti lsegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li, fil-konfront tar-rikorrenti Concetta D'Amato Lydia Fiorini u Claudette Bundy, l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, <u>kif kienu viġenti qabel ma ġew introdotti l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021</u>,

huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

22. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni sofferti minnhom (ara talba 2 sa 4) u tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xieraq (talba 5).

23. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

24. Dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jużufruwixxu ruħhom mir-rimedju ordinarju hemm mogħti li jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

25. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie

umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, 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).

26. 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** ġia su riferuta (ara nota a' fol 101 et seq). Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021 u fil-konfront tat-terz sehem ta' Concetta D'Amata u t-terz sehem ta' Lydia u Claudette aħwa Fiorini. Fir-rigward dawn tal-aħħar, il-kumpens għandu jiġi kkalkulat mis-sena li miet missierhom, jiġifieri mill-2009. Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-awturi tagħhom, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom.

27. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ribadit minn 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, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

28. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

29. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali

għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min 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.

30. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. 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 mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. 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.

31. Din il-Qorti kemm-il darba ddikjarat li ghalkemm il-principji stabbiliti mis-sentenza fuq imsemmija għandhom iservu bħal linja gwida, ma tħossiex pero' vinkolata li għandha tapplikahom invarjabbilment għal kull każ li jkollha quddiemha. Apparti li mhux kull każ hu bħall-ieħor, kull pajjiż membru tal-Unjoni ewropeja mhux kollha għandhom l-istess tradizzjonijiet u kulturi soċjali. Mhux kull pajjiż huwa sinjur daqs jew ifqar jew minn ieħor bl-istess mod. Ottika, li fil-fhema ta' din il-Qorti qed tkun injorata mill-QEDB.

32. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens fuq is-sehem ta' terz dovut lir-Rikorrenti Concetta D'Amato jammonta għal tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500) filwaqt li l-kumpens fuq is-sehem ta' terz dovut lir-Rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy jammonta għal tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500).

33. Dawn l-ishma għandhom sentendi jitħallsu mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat limitatament fil-konfront tar-Rikorrenti Aldo u Amanda aħwa Fiorini.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat Carmel Galea.

Tilqa' l-ewwel talba fil-konfront tar-rikorrenti Concetta D'Amato, Lydia Fiorini u Claudette Bundy biss filwaqt li qed **tiċħadha** fil-konfront tal-bqija tar-rikorrenti, billi tiddikjara li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tal-imsemmija Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom ossia l-fond 9, Triq Gioacchino Navarro, Msida sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Kovonvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319).

Tilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti limitament Concetta D'Amato, Lydia Fiorini u Claudette Bundy billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, preċiżament sal-1 ta' Ġunju 2021.

Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament għal Concetta D'Amato, Lydia Fiorini u Claudette Bundy u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti

fuq is-sehem ta' terz dovut lir-rikorrenti Concetta D'Amato fl-ammont ta' **tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500)** u fuq is-sehem ta' terz dovut lir-Rikorrenti Lydia Fiorini u Claudette Bundy fl-ammont ta' **tnax-il elf u ħames mitt ewro (€12,500)**, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tilqa' r-raba' talba tas-soċjetá Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Carmel Galea 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.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur