- *Fil-kawżi kostituzzjonali l-ilmentatur hu meħlus mill-obbligazzjoni formali li jorbot it-talbiet tiegħu ma' regoli jew prinċipji legali partikolari*
- *Ma jingħatax kumpens fi żmien l-antekawża tar-rikorrenti*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 2 ta' Diċembru 2021

Rikors Nru. 194/2020 GM

Francis sive Frankie Sciberras (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 0740559 (M)); Mansueta sive Nancy Vella (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 0291657 (M)); Josephine Tabone (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 0505163 (M)); Bernardina sive Benn Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 0192542 (M)); John Sciberras (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 0470967 (M)); Nathalie Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identita` bin-numru: 0082074 (M)); Maurice Carter (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 771360 (M)) u Jean Pierre Carter (detentur tal-karta tal-identita` bin-numru: 277286(M))

vs

L-Avukat tal-Istat u Paul Fenech, u permezz ta' verbal tad-19 ta' Novembru 2020 ġiet kjamata fil-kawża martu Antonia Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors li permezz tiegħu ir-rikorrenti wara li ppremettew illi :

> Huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), imsemmi "Saint Anthony" għalkemm drabi oħra indikat bl-isem "Saint Joseph" fi Triq San Bernard, Marsa illi ppervjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Amanda Grech ta' nhar it-13 ta' Lulju 2011 u att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar is-7 ta' April 2016. Kopja ta' dawn l-atti qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument FS 1" u Dokumneti FS 2". L-esponenti qegħdin ukoll jannettu "site plan" ta' dan il-fond u jimmarkawha bħala "Dokumnet "FS 3".
>
> Tali fond huwa mikri lill-intimat Paul Fenech u, ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mitein tnejn u tletin Euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħor verjuri illi huwa dovut b' riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera kif inhi llum;
>
> L-esponenti huwa obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap, u għalhekk l-esponenti la jistgħu jirreprendu l-pussess tal- fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom.
>
> Inoltre l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond inkwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;
>
> Minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjeta`, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, il-kera għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita;

ll-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sid u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw illi jġeddu l-kirja;

B'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta` tagħhom;

Għalhekk fil-konfront tal-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Paul Fenech ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

L-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana nkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Paul Fenech ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), imsemmi "Saint Anthony" għalkemm drabi oħra indikat bl-isem "Saint Joseph" fi Triq San Bernard, Marsa fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonjiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament tal-intimat Paul Fenech mill-imsemmi fond; (c) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

(iv) Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Paul Fenech qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. In vena preliminarji r-rikorrenti iridu jġibi l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fondi mertu ta` din il-kawża u ċioé ta` 74, Saint Anthony drabi oħra indikat bl-isem Saint Joseph, fi Triq San Bernard, Marsa;

4. Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. L-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero` ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta`; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm

mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

8. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. 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 odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

11. Jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx

jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma”* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

Rat li b'verbal tagħha tad-19 ta' Novembru 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perjodu bejn is-sena 1980 sal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fl-4 ta' Mejju 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[1] Fol 51
[2] Fol 71

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond bin-numru uffiċjali 74 Triq San Bernard, Marsa, li ġie għandhom permezz ta' wirt.

Fir-rikors promotur tagħhom, ippremettew li l-fond hu mikri lill-intimat Paul Fenech bil-kera ta' €232.94 fis-sena u li "ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995" u li għalhekk huma mġiegħla, bl-operat tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jaċċettaw kera baxx bla ma jistgħu jieħdu lura l-pussess tiegħu. Jitolbu dikjarazzjoni li l-imsemmi operat jiksirlhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom kif jinstabu fl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni inkorporata fil-liġi tagħna permezz tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement l-għoti tar-rimedji opportuni.

It-tieni eċċezzjoni tal-intimat Fenech – nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju:

In vista' li mart l-intimat Fenech ġiet imsejħa fil-kawża permezz ta' verbal tad-dsatax ta' Novembru 2020, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

It-tielet, ir-raba' u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenuti Fenech: mhux il-leġittimi kontradditturi u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilhom ġalalarba jokkupaw titolu validu ta' kirja u huwa l-Istat li jassigura li ma jinkisrux d-drittijiet fundamnetali tal-bniedem:

L-intimati Fenech eċċepixxew li ma kisru l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistgħux jiġu kkundannati jħallsu xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini li, ġaladarba aġixxew skont il-liġi, m'għandhomx legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħlu spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli. Mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimati billi huma parti fir-rapport ġuridiku li

huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. L-inkwilini tal-fond in kwistjoni għandhom interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqothom direttament[3] speċjalment in vista illi f'dan il-każ qed jintalab l-iżgumbrament tagħhom f'dawn il-proċeduri. Għal din ir-raġuni l-intimati għandhom ikunu parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi.

It-Tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel parti tas-sitt eċċezzjoni tal-Intimati Fenech: prova ta' titolu:

L-atturi pproduċew bħala xhud tagħhom lill-inkwilin-intimat Paul Fenech, li xehed li kien ilu jikri l-post "mill-kuntratt li sar fis-26 t'Ottubru 1988", u li s-sid kien żiedlu l-kera għal €260 fis-sena. Oriġinarjament kien iħallas lil Helen Sciberras – omm ir-rikorrenti Francis Sciberras u meta mietet beda jħallas lilu. Ma ġab l-ebda prova oħra dwar il-kirja.

Meta l-kawża ġiet differita għall-provi tal-intimati, Paul Fenech esebixxa kopja informi ta' "kuntratt t'akkwist ta' subenfitewsi datat 26 t'Ottubru 1988"[4]. Permezz ta' dan il-kuntratt, Anthony Sciberras f'ismu u f'isem ħutu kkonċeda lil Paul Fenech b'titlu ta' subċens temporanju għal 21 sena "t-terran mingħajr numru li jġib l-isem *Saint Joseph* f'triq mingħajr isem li tisbokka fuq Bernard Street, Jesuits Hill, il-Marsa sottopost għal beni oħra". Ir-rikorrenti m'għamlu l-ebda attentat biex iressqu xi provi relatati ma' dan il-kuntratt. Lanqas attakkaw l-awtentiċita tal-kopja informi esibita. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, iżda, ir-rikorrenti rribattew illi:

---

[3] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

[4] Kif deskritt fin-nota tal-intimat a fol 95

> "L-atturi f'din il-kawża mhumiex it-trasferenti fuq il-kuntratt ta' subemfitewsi eżebit minn Paul Fenech u Antonia Fenech u ma ġie spjegat bl-ebda mod kif dawk it-trasferimenti jistgħu jkunu predeċessuri fit-titolu tal-esponenti. Din hija prova meħtieġa illi kellhom jagħmlu Paul Fenech u Antonia Fenech.
>
> Iktar minn hekk, l-indirizz tal-fond indikat fuq il-kuntratt eżebit mhuwiex l-istess indirizz tal-fond mertu ta' din il-kawża. Il-fond imsemmi fil-kuntratt huwa 'terran mingħajr numru jġib l-isem "Saint Joseph" f'triq mingħajr isem li tisbokka fuq Bernard Street, Jesuits Hill, il-Marsa.' Il-fond mertu ta' dan il-kawża huwa l-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), imsemmi 'Saint Anthony' għalkemm drabi oħra indikat bl-isem 'Saint Joseph' fi Triq San Bernard, Marsa. Paul Fenech u Antonia Fenech ma ppruvaw bl-ebda mod l-identita' tal-fond imsemmi fil-kuntratt eżebit minnhom mal-fond mertu ta' din il-kawża. Biex id-difiża ġdida li riedu jressqu Paul Fenech u Antonia Fenech tittieħed bis-serjeta' huma kellhom mhux biss jippreżentaw kuntratt ta' trasferiment b'titolu ta' subemfitewsi iżda tenut kont li l-post mertu tal-kawża għandu numru uffiċjali u isem, u hemm isem ta' triq indikat u l-ieħor imsemmi fil-kuntratt la huwa indikat b'numru uffiċjali u lanqas bl-istess isem u anke isem it-triq mhuwiex indikat jew huwa differenti. Kellhom iġibu prova li l-fond imsemmi fil-kuntratt huwa l-istess fond mertu tal-kawża.

Fid-dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Lulju 2011 tal-beni ta' Antonio Sciberras (ħu Helen Sciberras, omm ir-rikorrenti Frankie Sciberras) il-fond hu deskritt hekk:

> 'Flat f'livell ta' ground floor msemmi 'Helen' formantri parti minn blokk bin-numru tnejn u sebgħin (72) jismu 'Saviour Flats', fi Triq San Bernard, il-Marsa mikri lil Joseph Caruana għal-mitejn tnejn u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmi (€232.94) fis-sena, tal-valur dan is-sehem indiviż ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900).[5]

Fid-dikjarazzjoni causa mortis tas-7 t'April 2016 ta' Josephine Carter (it-tifla ta' oħt Antonio Sciberras – (Helen Sciberras) li tiġi oħt ir-rikorrenti Frankie Sciberras u Nancy Vella, il-fond huwa deskritt hekk:

> "Il-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), msemmi 'Saint Anthony', fi Triq San Bernard il-Marsa, liema fond huwa soġġett għall-kera ta' mitejn tnejn u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94)

---

[5] Fol 7

> fis-sena a favur Paul Fenech tal-valur dan is-sehem indiviż ta' elfejn Ewro (€2,000)."[6]

Huwa minnu li d-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt mhix identika għal dik deskritta fir-rikors promotur. B'danakollu lanqas id-deskrizzjonijiet tal-fond fiż-żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* esibiti mir-rikorrenti ma huma identiċi għal xulxin u għad-deskrizzjoni fir-rikors promotur. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-beni ta' Antonio Sciberras, l-inkwilin huwa deskritt bħala mikri lil Joseph Caruana, filwaqt li fit-tieni dikjarazzjoni *causa mortis* huwa deskritt bħala mikri lil Paul Fenech. Id-dikjarazzjonijiet causa mortis mhumiex prova tat-titlu tar-rikorrenti. Il-kuntratt tal-akkwist ma ġiex esibit. Il-Qorti iżda m'għandha l-ebda dubju li l-kuntratt jirreferi għall-istess post mertu tal-kawża. Dan anke għaliex l-ammont tal-kera jaqbel; jirriżulta li huwa terran sottopost għal beni ta' terzi kemm mill-kuntratt t'enfitewsi temporanja esibit mill-intimat Paul Fenech kif ukoll mir-ritratti u deskrizzjni tal-perit tekniku mqabbda mill-Qorti.

Anke l-partijiet li jidhru fuq il-kuntratt jippuntaw għall-istess post.

L-intimat-inkwilin Paul Fenech – li r-rikorrenti ma kkontestawx l-identita' tiegħu – jidher fuq il-kuntratt.

Jidhru fuq il-kuntratt bħala konċedenti Anthony Sciberras kif ukoll Paola, xebba, Helen armla ta' Anthony Sciberras, Salvatore, u Joseph, aħwa Sciberras, ilkoll ulied il-mejtin Joseph u Emmanuela nee Dimech. Kuntrarjament għal dak li jallegaw ir-rikorrenti, għalkemm huma ma jidhrux fuq l-istess kuntratt, fid-dikjarazzjonijiet causa mortis minnhom esibiti, kif ukoll ir-riċerki testamentarji u dokumenti oħra, hemm indikat li huma l-werrieta almenu ta' Anthony Sciberras li deher fuq il-kuntratt. Dan ikompli jwassal għall-konvinċiment tal-Qorti li huma s-suċċessuri fit-titlu tal-konċedenti fil-kuntratt *de quo*.

[6] Fuq wara ta' Fol 19

Kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

In vista tas-suespost il-Kap 69 li fuqu jistrieħu r-rikorrenti bħala li kisrilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom mhux applikabbli. Hija applikabbli għall-każ il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan ifisser li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda?

M'għandu qatt jintnesa' li l-proċeduri kostituzzjonali huma speċjali f'diversi aspetti, fosthom li huma flessibbli. Fihom m'għandu jkun hemm l-ebda formalita` sakemm jiġu mħarsa l-prinċipji kollha tas-smigħ xieraq. Ċerti normi ta' natura proċedurali meħtieġa fil-kawżi ta' natura ċivili jew kummerċjali mhumiex dejjem applikabbli u dan prinċipalment għaliex fil-konklużjoni tal-kawża l-Qorti hija mogħtija poteri rimedjali, diskrezzjonalment vasti, u b'hekk m'hemmx rabta essenzjali bejn dak li jkun mitlub u r-rimedju li jista' jingħata[7]. Fi kliem ieħor il-Qorti mhix marbuta bir-regola tal-*ultra* jew *extra petita*. F'sentenza partikolari, il-Qorti Kostituzzjonali żiedet tgħid li f'ċerti ċirkostanzi hi għandha saħansitra l-**obbligu** li tagħmel dan biex tagħti rimedju xieraq[8]. Dan ifisser li l-Qorti mhix marbuta bl-indikazzjoni tal-artikli kostituzzjonali kif magħmula mill-ilmentatur; hi tista' tagħti dawk id-direttivi li tqis li jkunu xierqa u mhux bilfors dawk li jitlob l-ilmentatur[9]. Tant hu hekk li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni[10] filwaqt li f'ċerti każijiet ir-rikors kostituzzjonali jrid ikun fih "b'mod konċiż u ċar iċ-ċirkostanzi li minnhom tinħoloq il-kwistjoni, it-talba u d-disposizzjoni jew disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew ta' xi liġi oħra li fuqha jibbaża t-talba tiegħu r-rikorrent", fil-każ ta' allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, iċ-ċitazzjoni tad-

[7] "Il-Qorti… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-… artikoli 33 sa 55".
[8] Il-Pulizija v Carmelo Ellul Sullivan 24.01.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.46
[9] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 Qorti Kostituzzjonali LXXV.i.84
[10] Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09

disposizzjoni(jiet) rilevanti mhix meħtieġa.[11] Fil-fehma tal-ġurista Tonio Borg, mhux biss "The court of constitutional jurisdiction may also provide a remedy which is not requested by the applicant" imma wkoll "it can also find a violation on a ground *other* than that indicated in the application"[12].

Fil-kawżi kostituzzjonali, għalhekk, l-ilmentatur hu meħlus mill-obbligazzjoni formali li jorbot it-talbiet tiegħu ma' regoli jew prinċipji legali partikolari. Kull ma jrid jagħmel hu li jippreżenta l-fatti. Minn din l-ottika, il-kawżali hija sempliċiment is-sitwazzjoni ta' fatt li tintitola persuna titlob rimedju mill-Qorti kontra l-Istat. Il-Qorti għandha tikkonsidra r-riżultat legali tal-fatti mressqin quddiemha, minkejja li r-riżultat legali partikolari ma jkunx allegat fir-rikors promotur. Sakemm il-fatti jkunu ppreżentati fl-atti tal-Qorti, il-Qorti tista' u għandha tapplika għalihom kwalunkwe regola tal-liġi li jidhrilha li hija applikabbli, kemm jekk tkun ġiet iċċitata mill-ilmentatur kemm jekk le. Wara kollox, kif jinsisti l-ġurista Franċiż Motulsky, id-drittijiet legali huma ġġenerati mill-fatti, imma l-fatti li jiġġeneraw dritt partikolari huma min-naħa tagħhom definiti mil-liġi[13].

Fil-każ preżenti, il-fatti rilevanti huma l-kirja lill-intimat; imġedda forzożament mil-liġi, u b'rata ta' kera kkontrollata mil-liġi. Anke jekk ir-rikorrenti iċċitaw liġi partikolari meta fil-fatt hija applikabbli liġi oħra, xorta waħda jibqgħu jissusstu dawn il-fatti li għalihom huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni msemmija fir-rikors promotur. L-intimati huma a konjizzjoni tal-pożizzjoni legali u ċjoe` li mhix applikabbli l-Kap 69 iżda li hu applikabbli l-Kap 158 u għalhekk żgur li mhumiex żvantaġġjati fid-difiża tagħhom minħabba xi nuqqas ta' smigħ xieraq.

[11] Qabbel Reg. 3(3) ma' Reg. 3(4) L.S. 12.09
[12] A Commentary on the Constitution of Malta (ippubblikat fis-sena 2016) – Tonio Borg paġni 244 u 245
[13] La cause de la demande dans la delimitation de l'office du juge, Ecrits, Etudes et notes de Procedure Civile, Henri Motulsky p. 101 (D. 1964, Chron. 235)

It-tieni parti tas-sitt eċċezzjoni tal-Intimati Fenech - data preċiża ta' meta saru propjetarji ġia ladarba l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru sidien tal-fond:

F'kawzi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess proprjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali nkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti.[14] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[15]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta'[16] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[17]

---

[14] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[15]Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[16] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et - 30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM

[17] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[18]

Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu wkoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn. "***But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.***[19] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[20]

Fid-dritt ċivili:

> *"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".*[21]
>
> *"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…*
>
> *"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".*[22]

[18]Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.
[19]Enfasi miżjuda mill-Qorti.
[20]Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.
[21]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[22]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529

*"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al de cuius e i diritti della personalita`.*

*"I **rapporti di natura pubblica** sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[23]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu.

"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[24]

"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…

"The death of an applicant during the proceedings before the Court is

[23]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271

[24]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53

> *treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court... in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"*[25].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu nnifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis,* għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubbju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġie nieqes Antonio Sciberras fl-**14 ta' Lulju 2010**. Il-werrieta ta' Antonio Sciberras huma r-rikorrenti John Sciberras, Nathalie Schembri u Jospehine Tabone flimkien ma' missierhom Joseph Sciberras; Nancy Vella, Francis Sciberras, Josephine Carter flimkien ma' ommhom Helen Sciberras iżda li din tal-aħħar ġiet nieqsa qabel ħuha Antonio Sciberras u għalhekk wirtu l-kwota tagħha f'porzjonijiet ugwali bejniethom it-tfal tagħha stess;. Il-perjodu rilevanti

[25] Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti Bernardine Sciberras huwa minn meta wirtet nofs indiviz tal-wirt ta' żewġha Joseph Sciberras flimkien mat-tlett uliedha **fl-10 ta' Jannar 2011** u ta' Maurice u Jean Pierre Carter minn meta wirtu lil Josephine Carter fl-**24 ta' Awwissu 2015**. Dan sal-**10 ta' April 2018** – data ta' meta dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018.

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Fenech: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; *semmai* ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

L-intimati qegħdin jallegaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[26], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[27].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-

---

[26] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[27] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata)

użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

It-tlettax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat - ir-rikorrenti huma marbuta bid-deċiżjonijiet tal-predeċessuri tagħhom:

L-Avukat tal-Istat ikompli jeċċepixxi illi din il-kirja ġiet fis-seħħ bi qbil bejn l-ante-kawża tar-rikorrenti u tal-inkwilini u li għalkemm kellhom diversi opzjonijiet, għażlu li jikru l-fond. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta' propjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi tal-Kap 69 u/jew tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir il-lum.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tal-għaxar sat-tnejn u għoxrin paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Dwar il-legalita` tal-miżura m'hemmx dubju billi ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali".**

Il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' **bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku**. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[28] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew

[28] James & Others, Amato Gauci

leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[29]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimati tammonta għal €232.94 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tali sfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

Żgumbrament tal-intimati Fenech:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati Fenech mill-post.

[29] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

Mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa' ".

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €320,000. Kif diġa` ntqal il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saru s-sidien sas-sena 2018 meta gie promulgat l-Att XXVII tal-2018. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 2010 sa 2018 tela' minn €3,443 fis-sena 2010 għal €4,304 fis-sena 2018.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza

bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[30] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation,* ***such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim****. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

[30] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that ***if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*** *Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%.***

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

".......l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu."[31]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[32] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[33]

[31] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK. Vide wkoll Grima Doreen v Avukat Ġenerali – 26.05.2021 – QK, Muscat Anthony pro et noe v Farrugia Elizabeth et – 26.05.2021 – QK
[32] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[33] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta’ Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €15,000 in kwantu għal €7,000 bħala kumpens bejn 14.7.2010 (meta ġie nieqes Antonio Sciberras) sas-sena 2015 li jinqasam bejn ir-rikorrenti Nancy Vella, Frankie Sciberras, John Sciberras, Nathalie Schembri, Josephine Tabone u Bernardine Sciberras skont is-sehem tagħhom, u €8,000 bħala kumpens mill-24 ta’ Awwissu 2015 (meta ġiet nieqsa Josephine Carter) sas-sena 2018 li jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha skont is-sehem rispettiv tagħhom.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta’ proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta’ jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta’ €500.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat safejn m’humiex kompatibbli ma’ din is-sentenza.

(2) Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

(3) Tiċħad it-tieni talba stante illi f'dan il-każ ma japplikax il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini).

(4) Tilqa' *in parte* t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimati Fenech ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u sebgħin (74), imsemmi "Saint Anthony" għalkemm drabi oħra indikat bl-isem "Saint Joseph" fi Triq San Bernard, Marsa fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonjiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' €15,500 bħala danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' €15,500 bħala kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif spjegat taħt il-Kap "Likwidazzjoni ta' danni" aktar 'il fuq, u għall-perjodi ta' żmien hemm indikati, bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-intimati Fenech a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA