QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 62

Rikors numru 194/20/1 GM

Francis *sive* Frankie Sciberras, Mansueta *sive* Nancy Vella, Josephine Tabone, Bernardina *sive* Benna Sciberras, John Sciberras, Nathalie Sciberras, Maurice Carter u Jean Pierre Carter

v.

L-Avukat tal-Istat u Paul Fenech, u b'digriet tad-19 ta' Novembru 2020 ġiet kjamata fil-kawża Antonia Fenech mart l-istess Paul Fenech

Il-Qorti:

1. L-atturi huma s-sidien ta' fond li jinsab fil-Marsa li huma akkwistaw permezz ta' wirt. Dan il-fond kien ġie mikri mill-awturi tal-atturi lil Paul Fenech versu l-ħlas ta' kera annwali ta' €232.94. L-atturi jilmentaw li huma obbligati bil-liġi li jġeddu din il-kera indefinittivament u li inoltre l-

kera hija ffissata mil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li hemm diskrepanza enormi bejn il-kera pagabbli mill-inkwilin u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu, u għalhekk qed isofru ksur tad-drittijiet tagħhom hekk kif sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-Ewwel 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".

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli peress li japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż ta' proprjetà, li l-Istat huwa mogħti marġini ta' apprezzament wiesgħa ħafna biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess kollettiv, partikolarment f'dak li jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li l-ammont ta' kera li qed jipperċepixxu l-atturi mhuwiex sproporzjonat tenut kont li fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq ħieles, li l-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġi prinċipalment f'kuntest ta' spekulazzjoni ta' proprjetà iżda għandha tieħu inkonsiderazzjoni r-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż, li anke jekk jiġi kkonstatat xi ksur ta' drittijiet fondamentali dikjarazzjoni f'dan is-sens tkun suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-atturi, li m'hemmx lok għall-iżgumbrament tal-inkwilini, li l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku u li l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-awturi tal-atturi u l-inkwilin mingħajr ma ġew sfurzati jidħlu f'din ir-relazzjoni.

4. Paul Fenech eċċepixxa, *inter alia,* in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju *stante* li l-fond huwa r-residenza matrimonjali tiegħu u ta' martu Antonia Fenech li ma ġietx intimata fil-proċeduri, li mhuwiex iċ-ċittadin li jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju, li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli *stante* li dan mhux każ ta' teħid forzuż, li l-atturi għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom, li hu u martu jokkupaw il-fond inkwistjoni taħt titolu validu ta' kera, li l-atturi u l-awturi tagħhom dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera, li t-talba għall-ordni ta' żgumbrament ma taqax taħt il-kompetenza ta' din il-Qorti, li ma teżisti l-ebda sproporzjon fl-ammont ta' kera pagabbli minnhom għaliex l-għan soċjali tal-liġi jagħti lok għal tnaqqis fil-kumpens, li jekk il-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom jew tordna li jħallsu xi kumpens ser jispiċċaw vittmi tas-sitwazzjoni għaliex ser ikunu qed jagħtu rimedju għall-ksur ta' drittijiet fondamentali li ma jaħtu xejn għalih, u li dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti fil-każ li l-Qorti tqis li verament l-atturi sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-2 ta' Diċembru 2021 ġie deċiż hekk:

> "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".

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-22 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi *stante* li f'dan il-każ ma japplikax il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-ispejjeż kollha a karigu tal-atturi.

7. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom flimkien ma' appell inċidentali fil-11 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti

sabiex filwaqt li tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat tirriformaha billi tirrevoka l-kumpens ta' €15,500 likwidat mill-Ewwel Qorti u minflok tillikwida kumpens ogħla minn dan.

8. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tiegħu għall-appell inċidentali tal-atturi fil-25 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ikkonsidrat:

L-Appell Prinċipali tal-Avukat tal-Istat

9. L-Avukat tal-Istat jilmenta li ladarba rriżulta li t-titolu tal-konvenuti Fenech kien wieħed ta' sub-enfitewsi, u mhux kirja, allura l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' xorta waħda t-talbiet attriċi. Jargumenta li l-Ewwel Qorti kellha tippronunċja ruħha fil-parametri mitlubin u mhux tmur oltre minn dak mitlub.

10. L-atturi jwieġbu li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud l-ewwel nett għaliex quddiem l-Ewwel Qorti ma ġiex stabbilit b'ċertezza li l-konvenut Fenech kellu kirja ġejja minn titolu preċedenti ta' ċens jew sub-ċens. Jgħidu li meta Paul Fenech ġie prodott bħala xhud minnhom huwa kien xehed dwar l-inkwilinat tiegħu tal-fond u ma semma l-ebda titolu

ieħor filwaqt li t-talba tal-konvenuti biex iressqu risposta ulterjuri dwar xi titolu ieħor ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti. Jgħidu li l-konvenuti Fenech ma ġabu l-ebda prova dwar kif it-titolu ta' sub-enfitewsi tagħhom inqaleb f'kirja, ma spjegawx kif it-trasferenti fuq il-kuntratt ta' sub-enfitewsi esebit minnhom jistgħu jkunu predeċessuri fit-titolu tal-atturi u inoltre l-fond indikat fuq il-kuntratt esebit mhuwiex l-istess indirizz tal-fond mertu ta' din il-kawża. Jargumentaw li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu wkoll jiġi miċħud għaliex anke kieku stess kien japplika l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ilment tagħhom kien l-inkwilinat ta' Paul Fenech u martu, l-ammont irriżorju ta' kera pagabbli minnhom u l-fatt li l-kirja tibqa' tiġġedded *ope legis* u għalkemm huwa minnu li jissemma l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel talba attriċi kienet fis-sens li jiġi dikjarat li l-fatti suesposti jagħtu lok għall-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom. Isostnu li ladarba ġiet pruvata l-leżjoni tad-drittijiet tagħhom l-Ewwel Qorti mhux biss setgħet iżda saħansitra kellha xorta waħda tilqa' t-talbiet attriċi. Iżidu li fi kwalunkwe każ l-aggravju tal-Avukat għandu jiġi miċħud peress li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni talba tagħhom permezz ta' liema kien qed jiġi attakkat il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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. 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. 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. Tant hu hekk li fir-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni 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- disposizzjoni(jiet) rilevanti mhix meħtieġa. 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"

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.

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".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa essenzjalment li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda peress li fil-mori tal-kawża rriżulta li t-titolu tal-inkwilini huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-Kapitolu 69, u dan wara li ftit qabel ma ngħalqu l-provi kollha l-konvenuti Fenech preżentaw kuntratt tal-1988 li kien juri li Paul Fenech kien oriġinarjament ingħata l-fond inkwistjoni b'konċessjoni enfitewtika temporanja u mhux b'kera.

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li ma taqbilx mal-atturi li ma jirriżultax suffiċjentement pruvat li t-titolu tal-inkwilini fuq il-fond inkwistjoni huwa derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel nett, kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti l-atturi fl-ebda stadju ma kkontestaw l-awtentiċità tal-kopja tal-kuntratt esebita mill-konvenuti Fenech. Inoltre, il-konċedenti fuq dak il-kuntratt kienu Anthony Sciberras, Paola Sciberras, Helen armla ta' Anthony Sciberras, Salvatore Sciberras u Joseph Sciberras, ilkoll ulied il-mejtin Joseph u Emanuela *nee* Dimech. Mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* esebiti mill-atturi jidher illi Anthony Sciberras huwa missier l-atturi Francis *sive* Frankie Sciberras, Mansueta Vella, u Josephine Carter (omm l-atturi Maurice Carter u Jean Pierre Carter), filwaqt li Bernardina *sive* Benna, Josephine Tabone, John Sciberras u Nathalie Schembri huma l-eredi ta' Joseph Sciberras, li min-

naħa tiegħu kien l-iben ta' Joseph Sciberras, li jiġi ħu Anthony Sciberras. Fl-istess dikjarazzjoni causa mortis ġie dikjarat li Anthony Sciberras kien l-iben ta' Joseph u Emanuela *nee* Dimech, u dawn id-dettalji jaqblu perfettament mad-dettalji ta' Anthony Sciberras mogħtija fil-kuntratt esebit mill-konvenuti Fenech, inkluż u b'mod partikolari n-numru tal-karta tal-identità li jirriżulta fl-atti. Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa żbaljat l-argument tal-atturi li ma jirriżultax kif il-konċedenti fuq l-iskrittura esebiti mill-inkwilini Fenech jistgħu jkunu l-predeċessuri tagħhom.

14. Il-Qorti ma taqbilx però mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li setgħet xorta waħda tiddetermina l-ilment tal-atturi minkejja li rriżulta li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx applikabbli, u tosserva li l-Avukat tal-Istat ma spjegax kif il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward huma żbaljati. Kif sewwa kkonsidrat l-Ewwel Qorti, ir-regolament 3(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 ma jesiġix li l-attur jindika xi liġi partikolari li skont hu hija leżiva tad-drittijiet fondamentali tiegħu, iżda biss li l-attur "b'mod konċiż u ċar, il-fatti li minnhom jinħoloq l-ilment" ħaġa illi l-attur għamel. Imbagħad, ir-regolament 3(5) jipprovdi li fejn ir-rikors promotur ma jkunx fih din l-ispjegazzjoni l-Qorti tista' tordna lill-attur sabiex jagħmel tajjeb għal dak in-nuqqas permezz ta' nota. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar għalhekk li l-leġislatur ried li f'kawżi kostituzzjonali r-regoli tal-

proċedura jiġu applikati b'mod pjuttost flessibbli u mingħajr formaliżmu rigoruż u esaġerat.

15. Inoltre, għalkemm huwa minnu li jissemma l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minn qari tar-rikors promotur jirriżulta ċar li l-ilment tal-atturi huwa bbażat fuq il-fatt li qed isofru ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li l-liġi ma tagħmilhiex possibbli għalihom li jitterminaw l-inkwilinat tal-konvenuti Fenech u minħabba r-restrizzjoni stabbilita fil-liġi dwar il-kera pagabbli minnhom. L-Ewwel Qorti sabet li l-bażi ta' dan l-ilment jirraffigura wkoll fir-restrizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew almenu dawk ir-restrizzjonijiet li kienu imposti qabel l-emendi tal-2018, u kien għalhekk li għaddiet sabiex tikkonkludi li l-ilment tal-atturi seta' jkompli jiġi eżaminat. Din il-Qorti taqbel ma' din il-pożizzjoni, partikolarment ikkonsidrat li fl-ewwel talba attriċi li ġiet milqugħa mill-Ewwel Qorti ma ġiex indikat il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li minflok ġie ndikat fit-tieni talba attriċi li fil-fatt ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti. Għalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti ħarġet mill-parametri tal-kawża proposta mill-atturi b'mod li għandu jwassal għar-revoka tagħha. B'żieda ma' dan il-Qorti tosserva li l-kwistjoni dwar l-applikabbilità tal-Kapitolu 158 minflok il-Kapitolu 69 qamet fil-mori tal-kawża u l-partijiet kellhom l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward u

għalhekk lanqas jista' jingħad li l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet meta ddeċidiet l-ilment tal-atturi fid-dawl tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69, u ma semgħatx x'kellhom xi jgħidu f'dan ir-rigward.

16. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa infondat u qed jiġi miċħud.

L-Appell Inċidentali tal-atturi

17. L-atturi jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' Bernardina Sciberras huwa meta wirtet nofs sehem indiviż mill-wirt ta' żewġha Joseph Sciberras flimkien mat-tlett uliedha fl-10 ta' Jannar 2011 u għall-finijiet ta' Maurice u Jean Pierre Carter minn meta wirtu lil Josephine Carter fl-24 ta' Awwissu 2015 sal-10 ta' April 2018. Jargumentaw li Bernardina Sciberras, Maurice u Jean Pierre Carter daħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u komplew il-personalità tagħhom, u għalhekk il-perjodu relevanti ma kellux jibda minn meta wirtu iżda mill-1995 għaliex it-talba tagħhom kienet li l-leżjoni seħħet b'effett minn dik is-sena. Jgħidu wkoll li ma jaqblux li l-kumpens kellu jieqaf sal-2018, iżda kellu jibqa' sejjer sa meta nbdiet il-kawża odjerna. Jargumentaw li l-kumpens li għandu jkun dovut lilhom huwa fis-somma ta' €120,885 u ċjoè s-somma ta' €125,885 li l-perit tekniku stabbiliet

jirrappreżenta l-valur lokatizju tal-fond bejn l-1995 sal-2020 li minnha titnaqqas is-somma ta’ €5,000 li tirrappreżenta bejn wieħed u ieħor l-kera mħallsa mill-inkwilini.

18. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li ma jistax jifhem kif l-atturi waslu għas-somma ta’ €120,855 għaliex it-tabella f’paġna 8 tar-relazzjoni teknika mhijiex it-tabella wżata mill-perit tekniku fil-konklużonijiet tagħha. Jargumentaw ukoll li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ddikjarat li d-danni għandhom jibdew jingħaddu mid-data tal-*causa mortis* għaliex id-drittijiet fondamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis.* Iżid li l-fatt li din il-kawża tirrigwarda dritt ta’ proprjetà dan ma jfissirx li d-dritt huwa dritt *in rem* għaliex xorta waħda jibqa’ dritt ta’ natura personali, li ma jintrabatx mal-fond u jintiret jew jiġi trasferit miegħu.

19. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “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. 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).
>
> 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."

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti 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".

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".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. L-atturi jilmentaw li l-Ewwel Qorti kellha tqis li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża kien b'effett mill-1995 u mhux mid-data tal-*causa mortis.* Fil-fehma ta' din il-Qorti galadarba l-atturi akkwistaw il-fond inkwistjoni bħala eredi universali ta' Antonio Sciberras jew Josephine Carter skont il-każ, huma daħlu fiż-żarbun legali tagħhom u komplew il-personalità ġuridika tagħhom kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tagħhom u kif ukoll id-drittijiet tagħhom. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiffurmaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni

ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata.[1] Però, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi.[2] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Maltija u tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju tat-testaturi, patrimonju li huwa issa proprjetà tal-atturi *qua* eredi universali tagħhom u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni inkwistjoni.[3] Il-Qorti tqis għalhekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi li jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sidien tal-proprjetà kienu l-predeċessuri tagħhom.

21. Il-Qorti ma taqbilx però li l-perjodu relevanti għandu jitqies li beda fl-1995. Mill-kuntratt esebit mill-konvenuti Fenech a *fol.* 96 *et sequentia* jirriżulta li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet mogħtija fis-26 ta' Ottubru 1988 u kellha tkun valida għal wieħed u għoxrin sena minn

[1] Ara pereżempju: **Karpylenko v. Ukraine** (QEDB, 11/02/2016).
[2] Ara pereżempju: **Micallef v. Malta** (QEDB, 15/10/2009).
[3] **Micallef v. Malta** (QEDB, 15/10/2009); **Akbay and Others v. Germany** (QEDB, 15/10/2020).

dakinhar. Dan iffisser li l-konverżjoni f'kera imposta mil-liġi seħħet f'Ottubru 2009 u għalhekk huwa minn dakinhar li jista' jitqies li bdiet tiġi sofferta l-leżjoni li dwarha jilmentaw l-atturi.

22. Dwar l-argument tal-atturi mbagħad li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens sal-2018 u mhux sa meta ġiet intavolata din il-kawża, il-Qorti tosserva li f'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu. Għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta akkordat kumpens sad-data tad-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi peress li wara dik id-data l-atturi kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedju suffiċjenti sabiex jiżgombraw l-inkwilini jekk ikun il-każ jew jitolbu awment fil-kera pagabbli u l-impożizzjoni ta' kondizzjonijiet tal-kera ġodda.

23. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attur, maħdum skont il-formula stabbilita f'**Cauchi v. Malta**. Il-Qorti tibda billi tosserva li hemm diverġenza bejn il-partijiet dwar liema stima mogħtija mill-perit tekniku għandha tintuża, peress li fir-relazzjoni teknika ngħataw żewġ stimi. L-atturi jsostnu li l-istima li

għandha tintuża hija dik li tinsab fit-tabella mmarkata bħala “Fig. 3” li l-perit tekniku tispjega li waslet għaliha billi “ħadmet lura bir-*Rental Index u r-Retail Price Index* biex harget il-valur lokatizju mis-sena 1980 sas-sena 2020…”. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat jidher li huwa tal-fehma li għandha tintuża l-istima ndikata fit-tabella mmarkata bħala “Fig. 4” li l-Perit Tekniku tispjega li waslet għaliha billi “għamlet riċerka mill-gazzetti lokali “The Sunday Times” mis-sena 1980 sas-sena 2015 mill-arkivji taghhom fis-sit elettroniku *Times of Malta.* Fir-ricerka l-esponenti fittxet proprjetà simili sew bhala tip ta’ proprjetà u lokalità.” Fil-fehma ta’ din il-Qorti hija l-istima ndikata fit-tabella mmarkata “Fig. 4” li għandha tintuża. Jirriżulta li l-perit tekniku wasslet għall-figuri ndikati f’din it-tabella billi għamlet eżerċizzju ta’ riċerka tal-prezzijiet tal-kera ta’ proprjetajiet simili kemm bħala tip ta’ proprjetà u kif ukoll bħala lokalità. Għalhekk fil-fehma ta’ din il-Qorti dan jagħti stampa aktar ċara tad-domanda tas-suq u kemm inkwilini potenzjali kienu jkunu verament lesti li jħallsu bħala kera għall-fond inkwistjoni fuq is-suq liberu. Il-Qorti tqis għalhekk li din l-istima tagħti stampa aktar realistika tas-sitwazzjoni fuq is-suq lokali milli stimi bbażati fuq kalkolazzjonijiet ta’ natura aktar teoretika.

24. Mir-relazzjoni teknika jirriżulta li bejn Ottubru 2009 u Lulju 2018 l-atturi kienu intitolati għall-kera f’somma komplessiva ta’ €32,870 fuq is-suq liberu. Wara tnaqqis ta’ 30% fid-dawl tal-għan leġittimu u fl-interess ġenerali tal-liġi, dan iwassal għas-somma ta’ €23,009, u wara tnaqqis

ulterjuri ta' 20% biex jirrifletti l-inċertezza li l-atturi kien jirnexxilhom iżommu l-post mikri għaż-żmien kollu relevanti u għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku, dan iwassal ghal somma ta' ċirka €18,407. Minn din is-somma trid imbaghad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur jew il-kera li setgħet tiġi perċepita skont il-liġi tul l-istess perjodu, li tammonta għal ċirka €1,812. Għalhekk il-kumpens pekunarju dovut lill-atturi skont il-komputazzjoni stabbilita fis-sentenza **Cauchi v. Malta** huwa fis-somma ta' sittax-il elf, ħames mija u ħamsa u disgħin ewro (€16,595). Għalhekk il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti għandu jiġi riformat f'dan is-sens.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-appell tal-atturi u tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka l-kumpens pekunarju likwidat mill-Ewwel Qorti u minflok tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-atturi fis-somma ta' sittax-il elf, ħames mija u ħamsa u disgħin ewro (€16,595), u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta' sittax-il elf, ħames mija u ħamsa u disgħin ewro (€16,595) bħala kumpens pekunarju, oltre l-kumpens non-pekunarju stabbilit mill-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż tal-appell kontra l-Avukat tal-Istat, filwaqt li dawk tal-appell inċidentali jkunu inkwantu għal 90% a karigu tal-atturi u 10% a karigu tal-Avukat tal-Istat,

billi ftit li xejn inbidel mill-kumpens ordnat mill-Ewwel Qorti kuntrarjament għall-kumpens li kienu qeghdin jippretendu l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm