PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 646/2021 MS

Gladys Sant Fournier, Stephen Sant Fournier, Sean Sant Fournier, Simon Sant Fournier, Sandra Magri Sant Fournier, Silvana Sultana nèe Sant Fournier u Sarah Psaila nèe Sant Fournier

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Josephine Aquilina, u b'nota ppreżentata fl-1 ta' Diċembru 2023, il-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha

Illum, 12 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-8 t'Ottubru, 2021, li permezz tiegħu wara li ġie premess dan li ġej:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-propjeta` li ġġib l-indirizz 94, Lapsi Street, St Julians (Ara kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat **Dok A**), liema propjeta` hija preżenzjalment okkupata mill-inkwilina Josephine Aquilina taħt titolu ta' kera u dan wara li hija wirtet l-istess kirja mingħand żewġha Giuseppe Aquilina li kien oriġinarjament kera l-post fit-12 ta' Jannar 1972 (Ara kuntratt ta' kera hawn anness u mmarkat **Dok B**).

Illi għalhekk l-istess kera ilha fis-seħħ għal dawn l-aħħar ħamsin (50) sena u ilha mġedda sena għal sena skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Liġijiet ta' Malta u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti stante li l-kera mħallsa mill-inkwilina (u żewġha qabilha) liema kera hija restritta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali fuq is-suq tal-propjeta`.

Illi fil-fatt, il-kera mħallsa mill-inkwilina hija ta' mitejn u tmien Ewro u tlieta u ħamsin ċenteżmu (**€208.53**) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. B'hekk l-ammont ta' kera li qegħdin jirċievu l-esponenti huwa del tutto irriżorju, partikolarment meta kkumparat mal-valur lokatizzju tal-propjeta` fis-suq attwali, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

Illi jikkonsegwi li l-fatti fuq spjegati iwasslu għal leżjoni ċara tad-dritt ta' propjeta` tal-esponenti u dan stante li jeżisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti ilhom jirċievu bħala kera għal dawn l-aħħar disa' u erbgħin sena u l-introjtu lokatizzju illi l-propjeta` kienet trendi fuq is-suq li kieku l-esponenti kienu ħielsa jikru l-propjeta` *de quo* versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess.

Illi *multo magis* l-esponenti kienu dawn is-snin kollha mhux ħielsa jimponu kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellhom il-fakulta` jtemmu r-relazzjoni lokatizzja ħlief f'każijiet restrittissimi li jipprovdi għalihom speċifikament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li dan l-aħħar ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, pero din l-Att ma jaghtix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta` in kwantu joffri biss lis-sid il-possibilita` li jżid il-kera sa mhux iżjed minn tejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`, meta huwa fatt renomat li dhul raġonevoli fuq propjetà` residenzjali f'San Giljan jista' jilħaq ir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) tal-valur tal-istess propjeta`.

L-istess Att ma jippermtix lis-sid jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond ħlief f'każijiet eċċezzjonali fejn l-

inkwilin ma jikkawilifikax għas-sussidju offrut mill-Awtorita` tad-Djar. F'dan il-każ, l-esponenti jkunu jistgħ jirriprendu pussess tal-propjeta` biss jekk mara armla u pensjonanta ta' ħamsa u sebgħin (75) sena turi lill-Qorti li għandha dħul ta' iktar minn ħamsin elf Ewro (€50,000) u kapital ta' sitt mitt elf(€600,000)! Għalhekk huwa ovju li l-esponenti ser ikunu kostretti jġeddu l-kirja in kwistjoni kontra r-rieda tagħhom, għall-massimu ta' inqas min-nofs il-valur lokatizzju fis-suq.

Illi di piu għandu jiġi nnutat illi l-Att XXIV tal-2021 ma jagħti l-ebda rimedju għal ksur li ilu għaddej fil-konfront tal-esponenti b'effett minn meta suppost għalqet il-konċessjoni lokatizzja (fl-1974). Anzi l-fatt stess li l-leġislatur biddel il-liġi sabiex introduċa dan l-Att, juri li huwa rrikkonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni, vjolazzjoni li ftit li xejn ttaffiet bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u speċifikamemt tal-Artiklu ġdid 4A fil-Kap 69, is-sitwazzjoni tal-esponenti baqgħet bażikamemt kif kienet qabel l-emmendi fis-sens li qiegħdin miċħuda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom bil-prospett biss tal-possibilita` ta' żieda fil-kera għal ammont li huwa inqas minn nofs il-valur lokatizzju fis-suq ħieles.

Illi l-esponenti għalhekk jisħqu li, b'konsegwenza diretta tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta anke kif fis-seħħ llum il-ġurnata bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, huma effettivament kienu u għadhom qegħdin iġarrbu piż indivdiwali, eċċessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' impożizzjoni legali ikkrejata mill-iStat, partikolarment meta mqabbel mal-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali.

ir-rikorrenti għaddew biex jitolbu lil dina l-qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(i) Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti u ċioe bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti soffrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-propjeta` tagħhom kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

(ii) Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;

(iii) Tikkundanna lill-Avukat tal-iStat iħallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponenti;

(iv) Tordna, abbażi ta' dak iddikjarat fis-sentenzi **Cauchi v. Malta** (App. No. 14013/19), **Apap Bologna v. Malta** (App. No. 46931/12), **Marshall and Others v. Malta** (App. No. 79177/16) u **Portanier v. Malta** (App. No. 55747/16), l-iżgumbrament tal-intimata Josephine Aquilina mil-propjeta` li tinsab fl-indirizz 94, Lapsi Street, St Julians;

(v) Fin-nuqqas, tiddikjara li l-intimata Josephine Aquilina ma tistgħax tistrieħ iktar fuq il-liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni;

(vi) Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment ulterjuri sabiex tpoġġi lill-esponenti, kemm jista' jkun, fl-i*status quo ante* tal-vjolazzjoni.

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-22 ta' Novembru 2021, li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jinghataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija

tal-proprjetà tagħhom, ossia l-fond bl-indirizz 94, Triq Lapsi, San Ġiljan, kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għall-każ odjern. Il-Kap. 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u *ai termini* tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*" Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista' tinstab taħt dan l-Artikolu.

5. Illi tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.

6. Illi *di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.

7. Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tad-drittijiet fundamentali għall-proprjetà tar-rikorrenti u dan billi sar biss kontroll proprozjonat tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni.

8. Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

9. Illi *di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà

iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

10. Illi in kwantu għas-sitwazzjoni eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera perċepibbli bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn l-emendi ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta inizjalment saret il-kirja.

11. Illi l-Att XXIV tal-2021 kompla jtejjeb il-posizzjoni tar-rikorrenti billi ħoloq mekkaniżmu li permezz tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammonta li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.

12. Illi ż-żieda kontemplata mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tad-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment in vista tal-fatt li hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

13. Illi bħala stat, jidher li fit-8 ta' Ottubru 2021 ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Gladys Sant Fournier et vs. Josephine Aquilina [Rikors 722/2021 LC]* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

14. Illi in kwantu għall-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrenti fuq il-prospetti tagħhom li jirriprendu lura l-pussess tal-fond tajjeb jingħad li apparti ċ-ċirkostanzi ta' żgumbrament kontemplati mill-Artikolu 4A, il-Liġi tipprovdi metodi oħrajn ta' kif sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inwkilin minn fond, anke wieħed protett mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. F'dan l-isfond għalhekk, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex juru kif ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-Liġi mhumiex effettivi fil-każ odjern.

15. Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilina.

17. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.

18. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.

19. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. *Di più*, m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

20. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għar-raba' talba tar-rikorrenti fejn talbu l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, peress

li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ukoll ir-risposta tal-intimata Aquilina, imressqa fid-29 ta' Novembru 2021, li biha hija eċċepiet hekk:

(1) Illi preliminarjament l-initimata teccepixxi illi hija mhijiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-ligijiet tal-kera vigenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk ghall-hlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-esponenti teccepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jezercitaw r-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma intavolaw dawn il-proceduri Kostituzzjonali;

(3) Illi r-rikorrenti intavolaw wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirreola il-Kera fl-ismijiet Sant Fournier Gladys et vs Josephine Aquilina et, liema rikors igib in-numru 722/2021, li permezz tieghu r-rikorrenti talbu lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova sufficjentament li l-ligi tipprovdi ghal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrenti hass il-htiega li jirrikorri ghalihom;

(5) Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimati qiegheda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ligi u li hija dejjem agixxiet skont il-Ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja;

(6) Illi ghalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twiegeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

(7) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghal dikjarazzjoni li l-Ligi li permezz taghha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanciti mill-kostituzzjonali u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-kaz odjern;

(8) Illi ghal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla pregudizzju ghas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi ghal mekkanizmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, process li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawza bin-numru 722/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

(9) Illi permezz tal-Atti XXVI tal-2021, l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanc l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

(10) Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghas-suespot, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jiehdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan ghaliex il-Ligi tipprovdi kif dan jista' jsehh;

(11) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

(12) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat li, permezz ta' nota preżentata fl-1 ta' Diċembru 2023[1], ir-rikorrenti rtiraw ir-raba' u l-ħames talbiet minnhom dedotti fir-rikors promotur tagħhom, kif ukoll ċedew il-kawża limitatament fil-konfront tal-intimata Aquilina, li b'hekk ġiet estromessa mill-kawża;

5. Rat ix-xiehda kollha miġbura kif ukoll id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

[1] A folio 177.

8. Illi din l-azzjoni tirrigwarda l-fond bin-numru erbgħa u disgħin (94) fi Triq Lapsi f'San Ġiljan. Ir-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien ta' dan il-fond, li kien ilu mikri lil Joseph Aquilina, u sussegwentement lill-armla tiegħu l-intimata Aquilina sa mit-12 ta' Jannar 1972.

9. Mill-atti jirriżulta li b'kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Carmelo Lia fid-19 ta' Jannar 1986[2], Antonia sive Nina Meli Bugeja assenjat lil Alfred Sant Fournier, fost beni oħra, il-fond in kwistjoni flimkien mal-garaxx bin-numru tlieta u disgħin (93) fl-istess triq u lok, u dan b'titolu oneruż kif spjegat aħjar fil-kuntratt preċitat. Ġie eżebit testment pubbliku riċevut min-Nutar Tonio Cachia fis-6 t'Ottubru 1999[3] u magħmul minn Alfred Sant Fournier u martu r-rikorrenti Gladys Sant Fournier, li permezz tiegħu, fost dispożizzjonijiet oħrajn, ikkonċedew lil xulxin l-użu u l-użufrutt fuq il-proprjetà kollha tagħhom reċiprokament, u istitwew bħala eredi universali tagħhom lis-sitt uliedhom Silvana, Sarah, Sandra, Stephen, Simon u Sean aħwa Sant Fournier, f'ishma ugwali bejniethom, bid-dritt ta' sostituzzjoni favur uliedhom u fin-nuqqas ta' wlied bid-dritt t'akkrexximent. Il-jeddijiet tar-rikorrenti fuq din il-proprjetà ġew debitament iddikjarati minnhom bl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fid-9 t'April 2003 fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia.

10. L-intimata Aquilina hija l-armla ta' Joseph Aquilina, u suċċessur tiegħu fil-jeddijiet lokatizji vestiti fl-istess Joseph Aquilina bis-saħħa ta' skrittura privata ta' kera datata 12 ta' Jannar 1972[4], li biha Aquilina kien kera l-fond in kwistjoni mingħand Joseph Meli Bugeja, versu l-kera annwali ta' ħamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u wkoll versu l-kondizzjonijiet lokatizji l-oħrajn kompriżi fl-istess skrittura. L-intimata Aquilina xehdet li, fil-bidu tal-kirja, il-fond ma kienx abitabbli u hi u żewġha kellhom jagħmlu bosta spejjeż biex setgħu jużawh u qatt ma talbu xejn mingħand is-sidien. Sostniet ukoll li hija dejjem żammet il-fond f'kondizzjoni tajba[5]. Jidher li l-ammont imsemmi ta' Lm50 kull sena baqa' jitħallas regolarment sakemm miet Joseph Aquilina fis-26 ta' Lulju 2006[6]. Il-kera għas-snin 2006 u 2007 ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti, li m'għarfux lill-intimata Aquilina bħala inkwilina tal-fond, u

[2] Eżebit a folio 6.
[3] Eżebit a folio 33.
[4] Eżebita a folio 16.
[5] Ara x-xiehda ta' Josephine Aquilina a folio 88.
[6] Ara l-estratt mill-att tal-mewt eżebit a folio 51.

għalhekk l-intimata Aquilina iddepożitat il-kera fir-reġistru tal-qorti[7]. Fis-sena 2008, intlaħaq ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimata Aquilina li l-kera ssir Lm100 fis-sena, u li din se tiġi aċċettata mis-sidien mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tagħhom. L-intimata Aquilina ħallset is-somma ta' €233 fis-sena għas-snin 2008 sa 2011. Fis-sena 2012, hija bdiet tħallas €240 fis-sena, sakemm fis-sena 2021, ir-rikorrenti bl-avukat tagħhom kitbu lill-intimata biex javżawha li ma kinitx qed tħallas il-kera skont l-awmenti mposti bl-emendi fil-Kodiċi Ċivili. Minn dak iż-żmien, ir-rikorrenti ddeċidew mill-ġdid li ma jaċċettawx aktar kera la darba l-kirja tal-intimata Aquilina kienet minnhom meqjusa li tilledi d-drittijiet tagħhom. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri u ċjoè fil-15 ta' Marzu 2023, ingħatat deċiżjoni mill-Bord li Jirregola l-Kera li awmentat il-kera pagabbli mill-intimata Aquilina għas-somma ta' €13,150 għall-ewwel sentejn, għas-somma ta' €15,780 għat-tielet u r-raba' sena u għas-somma ta' €19,725 għall-ħames u s-sitt sena[8].

11. Illi skont stima imħejjija mill-Perit Stephen Micallef, inkarigat mir-rikorrenti, u minnu maħlufa[9], il-fond in kwistjoni kellu, fis-sena 2021, valur ta' €890,000. Fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li permezz tagħhom ir-rikorrenti talbu r-reviżjoni fil-kera pagabbli mill-intimata Aquilina[10], l-membri tekniċi tal-Bord stmaw il-fond in kwistjoni b'valur ta' €1,315,000[11]. Konfrontata minn valutazzjonijiet tant differenti minn xulxin, din il-qorti, kif diversament presjeduta, dehrilha opportun li taħtar perit tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1967 sas-sena 2023, b'intervalli ta' ħames snin. Permezz tar-rapport estiż minnu, il-perit tekniku nominat esprima l-fehmiet tiegħu dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni[12].

Ikkunsidrat:

12. Illi r-rikorrenti jilmentaw li l-protezzjoni mogħtija mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u li minn issa 'l

[7] Ara x-xiehda ta' Stephen Sant Fournier a folio 31 u d-dokument eżebit minnu a folio 52.
[8] Kopja tad-deċiżjoni hija eżebita a folio 143.
[9] Eżebita a folio 64.
[10] Dawn il-proċeduri nbdew permezz tar-rikors bin-numru 722/2021 fl-ismijiet "Gladys Sant Fournier et vs. Josephine Aquilina".
[11] Ara kopja tar-rapport eżebit f'dawn l-atti a folio 68.
[12] Ara r-rapport a folio 157.

quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Ordinanza", wasslet biex jiġu vvjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi dik il-protezzjoni neżżgħathom mill-fakultà li jwaqqfu r-rilokazzjoni tal-proprjetà tagħhom u li jeżiġu bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja li jkunu jirriflettu ż-żieda fil-valur tal-proprjetà tagħhom.

13. Illi kif diġà ġie aċċennat permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, ir-rikorrenti ddeċidew li jċedu l-kawża fil-konfront tal-intimata Aquilina, billi jidher li din irritornat il-fond mikri lilha lir-rikorrenti proprju fil-mori tal-kawża. Għalhekk din il-qorti mhux se tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Aquilina, ġaladarba b'effett mill-1 ta' Diċembru 2023, din ma baqgħetx parti fil-kawża.

14. Illi min-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-24 ta' Frar 2023, il-qorti setgħet tirrileva li dan l-intimat sab ruħu sodisfatt mill-provi mressqin mir-rikorrenti dwar it-titolu tagħhom fil-fond u dwar il-fatt li dan il-fond kien tassew mikri b'titolu ta' kera li kien protett bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Għalhekk mhux il-każ illi din il-qorti tinoltra ruħha wisq fuq dawn l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, b'ċertu preċiżazzjonijiet però li huma doverużi għaliha li tagħmel għaliex effettivament jimpinġu fuq l-interess ġuridiku u fuq l-istat ta' vittma tar-rikorrenti, u għalhekk fuq il-mertu nnifsu tat-talbiet tagħhom.

15. Illi r-rikorrenti qiegħdin jippretendu li din il-qorti ssib vjolazzjoni fil-jeddijiet tagħhom u anki tal-predeċessuri tagħhom b'effett mis-sena 1967. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet bħal dawk mertu ta' din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[13]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[14], ġie osservat li:

> …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-

[13] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[14] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom

16. Għalhekk, sabiex din il-qorti tkun tista' tieħu qies taż-żmien li matulu l-fond kien jappartjeni lill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, huma jridu jressqu prova illi huma werrieta universali ta' dawk l-awturi fit-titolu.

17. Illi l-qorti ssib li din il-prova saret fir-rigward ta' Alfred Sant Fournier, li kiseb il-fond in kwistjoni b'titolu oneruż fid-19 ta' Jannar 1986 matul iż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Gladys Sant Fournier, sakemm miet fil-31 ta' Diċembru 2002. Però din il-prova ma saritx fir-rigward tal-predeċessuri fit-titolu ta' Alfred Sant Fournier.

18. Kif rajna, Alfred Sant Fournier akkwista l-fond b'titolu oneruż *inter vivos*, li jfisser li kwalsiasi ksur ta' jeddijiet fondamentali sofferti mill-persuna li aljenat il-fond favurih baqgħu fl-isfera patrimonjali ta' dik il-persuna, u ċjoè ta' Antonia sive Nina Meli Bugeja. Ma tressqet ebda prova li Alfred Sant Fournier wiret lil Meli Bugeja, u għalhekk isegwi li r-rikorrenti żgur li m'għandhomx il-jedd jippretendu xi ħaġa fir-rigward taż-żmien li matulu l-fond ma kienx jappartjeni lilhom jew lil Alfred Sant Fournier.

19. Barra minn hekk, il-qorti tqis ukoll li għaż-żmien li għadda bejn is-sena 1986 u 2002, it-titolu tal-fond kien jappartjeni indiviżament lil Alfred Sant Fournier u lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier. Kwalsiasi kumpens li jista' talvolta jkun dovut għal dak iż-żmien kemm-il darba din il-qorti ssib ksur ta' drittijiet fondamentali għandu jmiss in kwantu għal nofs indiviż lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor lir-rikorrenti l-oħrajn f'ishma ndaqs bejniethom, billi huma l-werrieta universali ta' Alfred Sant Fournier. Iżda mis-sena 2003 'l quddiem, kwalsiasi kumpens ikun dovut biss u unikament lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, li mill-atti jirriżulta li hija l-użufruttwarja tal-proprjetà kollha mħollija minn Alfred Sant Fournier, kompriż in-nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża.

20. Illi l-fatt li l-użufrutt tal-fond kien vestit fir-rikorrenti Gladys Sant Fournier filwaqt li r-rikorrenti kellhom biss in-*nuda proprieta* ifisser li t-tgawdija effettiva ta' dak il-fond kienet tmiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u lil ħadd iktar. Dan mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, imma bħala kondizzjoni mposta fis-suċċessjoni tiegħu minn Alfred Sant Fournier stess, li r-rikorrenti l-oħrajn aċċettaw volontarjament meta aċċettaw l-eredità tiegħu. Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, l-uniku persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użufruttwarja, u mhux is-sidien. Il-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid (viz. ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[15] u ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[16]).

21. Illi stabbilit għalhekk l-interess ta' kull wieħed mir-rikorrenti fiż-żmien differenti li jinteressa lil din il-kawża, imiss issa li l-qorti tinoltra ruħha fil-mertu tat-talbiet tagħhom, wara li jiġu epurati l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat:

22. Illi l-intimat Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom, konsistenti f'talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex huma jirriprendu l-pussess tal-fond minħabba li kien hemm nuqqas ta' ħlas ta' kera min-naħa tal-intimata Aquilina. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jistrieħ ħafna fuq id-depożizzjoni mogħtija in kontro-eżami mir-rikorrenti Stephen Sant Fournier. Din il-qorti eżaminat sewwa din id-depożizzjoni, u fehmet li meta dan ir-rikorrent xehed li kien hemm disputa fuq il-ħlas tal-kera, ried ifisser li l-kera li kienet qed tħallas l-inkwilina ma baqgħetx konsidrata bħala suffiċċjenti mis-sidien. Ma jidhirx, minn dik id-depożizzjoni, li kien hemm qagħda ta' morożità fil-ħlas tal-kera li setgħet twassal għas-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja. Għalhekk il-premessa fattwali ta' dawn is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat hija karenti.

[15] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[16] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.

23. Illi magħdud ma' dan, din il-qorti tqis ukoll li huwa bil-wisq evidenti li l-artikolu 8 tal-Ordinanza ma jistax jitqies bħala rimedju adekwat li jġib fix-xejn l-ilmenti dedotti mir-rikorrenti permezz tal-kawża odjerna. L-artikolu 8 tal-Ordinanza jagħti jedd t'azzjoni lis-sid li jitlob lura l-fond mikri, b'dan li tissussisti waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-artikolu 9. L-ilment tar-rikorrenti huwa li huma kienu imġiegħla mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li jippermettu r-rilokazzjoni kontinwa tal-fond, liema rilokazzjoni kienet topera irrispettivament mir-rieda tagħhom. Il-fatt li l-Ordinanza kienet tagħti d-dritt limitat għar-ripresa tal-pussess tal-fond mikri f'ċirkostanzi limitati mhux sostitut għad-dritt ta' sid li ma jibqax jiġi soġġettat għal relazzjoni lokatizja kontra r-rieda tiegħu, u versu ħlas ta' kumpens li, kif se naraw, m'huwiex adekwat. Ukoll, ġie deċiż illi, f'kawżi ta' din ix-xorta, mhux konsentit li l-qorti tispekula fuq il-possibilitajiet illi s-sid seta' kellu li jitlob ir-ripresa fil-pussess tal-fond tiegħu, li fi kwalunkwe każ qatt ma jikkostitwixxu rimedju adekwat għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali[17].

24. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

25. L-intimat Avukat tal-Istat sostna, fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, li din il-qorti ma tista' qatt issib vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex l-Ordinanza mpunjata daħlet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għalhekk hija eżentata skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

26. Illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

[17] Ara ***Antonino Angelo Zappala et vs. Avukat ta' l-Istat et***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 4/10/2022. Mhux appellata.

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

27. Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jinjoraw għal kollox din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, u jikkonċentraw is-sottomissjonijiet tagħhom fuq l-applikazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, aktar milli fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

28. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23/11/2020): «*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/2/2020).

29. Illi għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

30. Illi la darba l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tiġi eżaminata mill-ottika tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fadal biss li tiġi meqjusa bl-applikazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

31. Diġà rajna kif ir-rikorrenti wrew l-interess tagħhom fil-proċeduri odjerni, anki jekk l-interess tagħhom ivarja. Ir-rikorrenti Gladys Sant Fournier uriet li hija kellha u għad għandha "possediment" fit-termini tal-Konvenzjoni, konsistenti minn nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' proprjetà, u bi dritt ta' użufrutt fuq in-nofs indiviż l-ieħor tal-istess proprjetà naxxenti mis-suċċessjoni tal-mejjet żewġha. Ir-rikorrenti l-

oħrajn, min-naħa tagħhom, urew li huma għandhom interess, bħala werrieta universali ta' Alfred Sant Fournier, li jippretendu rimedju għall-vjolazzjonijiet subiti minnu.

32. Irriżulta wkoll b'mod ampju li l-fond in kwistjoni kien tassew soġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, li kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond favur l-inkwilini Aquilina.

33. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be

construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[18]

34. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «... *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[19]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[20].

35. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

36. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

---

[18] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[19] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[20] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

37. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

38. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti, f'qies differenti bejniethom, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjġihom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

39. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-inkwilini tal-fond in kwistjoni l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

40. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[21]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).
>
> 59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.
>
> 60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been

[21] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30/7/2015.

> disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.
>
> 61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

41. Illi fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24/6/2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-

> interessi tas-soċjeta` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

42. Minkejja li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ma jsemmu xejn dwar id-dispożizzjonijiet eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009, din il-qorti jidhrilha li tista' u għandha tieħu konjizzjoni tal-effetti tagħhom fuq il-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Mill-bqija l-ġurisprudenza hija ċara fit-tagħlim tagħha li fi proċeduri ta' din ix-xorta, il-formalità u r-rigorożità proċedurali għandhom jiġu ridotti għall-minimu neċessarju. Hekk esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri ***Edwin Bartolo et vs. Aġent Reġistratur tal-Qrati noe et*** (15/2/1991 – Vol.LXXV.i.84):

> Fil-proċeduri kostituzzjonali, il-formalità hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed jippresjedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali.
>
> omissis
>
> Il-flessibilità proċedurali li għaliha għada kif saret riferenza, hija illustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-Qorti hija liċenzjata li: "... 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 ta' l-imsemmija artikoli 33 sa 45 (inklużi) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna".
>
> Din il-liċenzja tawtorizza 'l-Qorti li tmur *ultra petita* – u għalhekk l-intimati m'għandhomx raġuni li jillamentaw li s-sentenza appellata għamlet proprju hekk. Id-direttiva hija li d-deċiżjoni trid tkun konformi ma' dak li l-Qorti tqis xieraq u mhux in konformità ma dak li jitlob ir-rikorrent – kif tobbliga l-proċedura normali.

43. L-istess linja tal-ħsieb kienet segwita fid-deċiżjoni ***Meinrad Calleja vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2000 – Vol.LXXXIV.i.24):

> Il-ġurisprudenza kostituzzjonali tagħna stabbiliet il-prinċipju li f'kawża bħal ma hija dik odjerna, il-formalità proċedurali għandha tiġi ridotta għall-massimu [recte: minimu] neċessarju – purkè li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja fil-konfront tal-kontendenti ... ... Fi kliem ieħor, biex tagħmel ġustizzja sostanzjali mar-rikorrenti, il-Qorti tista' tikkonċedi ċerta ammonta ta' flessibilità proċedurali.[22]

44. Din il-qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Gladys Sant Fournier (billi f'dak iż-żmien, l-użufrutt tagħha kien fis-seħħ) ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

45. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

46. Huwa utili li jiġi identifikat iż-żmien li fih seħħet din il-vjolazzjoni, u fil-konfront ta' min seħħet f'liema żmien.

47. Din il-qorti ssib li ż-żmien bejn meta Alfred Sant Fournier akkwista l-fond in kwistjoni sat-30 t'April 1987, u ċjoè d-data li fih daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta), ma jistax jitqies. Dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-imsemmi Att[23]. F'dan is-sens għalhekk is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat se tkun qed tiġi milqugħa.

48. Ir-rikorrenti jsostnu li l-vjolazzjoni subita minnhom però baqgħet tippersisti anki wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u ċjoè sakemm ingħatat id-deċiżjoni mill-

[22] Ara wkoll id-deċiżjoni ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/2023).
[23] Ara f'dan is-sens ***Josephine Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 30/3/2022) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/10/2022).

Bord li Jirregola l-Kera li permezz tagħha ġiet awmentata l-kirja tal-fond. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kienetx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[24].

49. Tassew illi għaż-żmien li matulu l-proċeduri għar-reviżjoni tal-kera jibqgħu pendenti, hemm il-possibilità li s-sidien ma jingħatawx kera adekwata. Ma jidhirx però li l-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021 jipprekludu lill-Bord li Jirregola l-Kera milli jagħti reviżjoni b'effetti *ex tunc* għas-sentenza – jidher li din il-fakultà għalhekk hija mħollija lill-Bord fid-diskrezzjoni tiegħu. Fil-każ tallum, il-Bord jidher li eżerċita d-diskrezzjoni tiegħu billi wettaq ir-reviżjoni tal-kera *ex nunc*. Ma jidhirx li r-rikorrenti appellaw minn dan l-użu tad-diskrezzjoni tal-Bord, u din il-qorti tqis li ma jistgħux issa r-rikorrenti jippretendu mingħandha dak li forsi kellhom jieħdu mingħand il-Bord.

50. Din il-vjolazzjoni, li allura bdiet mit-30 ta' April 1987, baqgħet sejra għalhekk fil-fehma ta' din il-qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u ċjoè sat-28 ta' Mejju tas-sena 2021, f'liema waqt ġie ntrodott rimedju sabiex is-sidien ikunu jistgħu jiksbu kera li l-iffissar tagħha jkun radikat fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Rimedju li l-atti juru kien fejjiedi għar-rikorrenti, tant li, anki jekk indirettament, wassal sabiex l-inkwilina tabbanduna l-fond u tirritornah lilhom.

51. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

52. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika***

[24] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).

Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

53. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien għall-perjodu rilevanti stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[25]	€2,784.67
1988-1991	€16,708
1992-1996	€34,330
1997-2001	€61,360
2002	€15,162
2003-2006	€60,648
2007-2011	€116,145
2012-2016	€153,620
2017-2020	€122,896
2021[26]	€12,801.67

54. Illi minħabba r-raġunijiet diġà fuq spjegati, din il-qorti se taqsam il-kalkolazzjonijiet tagħha fuq żewġ perjodi, u ċjoè l-ewwel perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2002, meta l-kumpens imiss in kwantu għal nofs lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier bħala sidt nofs indiviż tal-fond u in kwantu għan-nofs l-ieħor lir-rikorrenti l-oħrajn bħala werrieta ta'

[25] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[26] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur.

Alfred Sant Fournier; filwaqt li għat-tieni perjodu, ċjoè mis-sena 2003 sas-sena 2021, il-kumpens imiss biss lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier, u dan bħala sidt nofs indiviż tal-fond u użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor.

55. L-ammont totali ta' kera perċepibbli għall-ewwel perjodu jammonta għal €130,344.67. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €72,993.01.

56. L-ammont totali ta' kera perċepibbli għat-tieni perjodu jammonta għal €466,110.67. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €261,021.97.

57. Illi minn dawn is-somom mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti għall-perjodi in kwistjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti[27] kien kumplessivament jammonta għal kif muri hawn taħt.

Sena	**Ammont**
1987[28]	€77.65
1988-2007	€2,329.40
2008-2011	€932
2012-2020	€2,160
2021[29]	€208.53

58. Il-kera mħallsa għall-perjodu minn 1987 sa 2002 tammonta b'kollox għal €1,824.70, filwaqt li l-kera mħallsa għall-perjodu minn 2003 sa 2021 tammonta b'kollox għal €3,882.88.

59. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti għall-perjodu bejn 1987 u 2002 jammonta għal €71,168.31, li għandu jinqasam in kwantu għal nofs lir-

[27] Il-qorti qed tqis ukoll il-kera li ġiet depożitata billi ma ngħabitx raġuni ġusta, fiċ-ċirkostanzi prevalenti fiż-żmien tad-depożitu, għaliex ir-rikorrenti rrifjutaw il-ħlas.
[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[29] Għalkemm mhux ċar jekk il-kera għal din is-sena tħallsitx, il-paragrafu numru tlieta tar-rikors promotur donnu juri li din il-kera tħallset.

rikorrenti Gladys Sant Fournier u in kwantu għal nofs bejn il-bqija tar-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom. Il-kumpens pekunjarju mistħoqq mir-rikorrenti Gladys Sant Fournier għall-perjodu rimanenti jammonta għal €257,139.09.

60. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €10,000 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier. Ebda kumpens non-pekunjarju ma huwa dovut lir-rikorrenti l-oħra, billi dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx[30], u billi għaż-żmien kollu li fih ir-rikorrenti l-oħrajn kienu sidien ta' nofs indiviż tal-fond, dan in-nofs indiviż kien soġġett għall-użufrutt ta' Gladys Sant Fournier u għalhekk ma ġiet subita minnhom ebda deprivazzjoni b'konsegwenza tal-leġiżlazzjoni mpunjata.

61. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u tal-ħames talbiet tar-rikorrenti billi dawn ġew irtirati u ċeduti;

(ii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimata Aquilina billi l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha;

(iii) tilqa' r-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, u tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tiegħu;

(iv) tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta) ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Gladys Sant Fournier taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għall-perjodu li jibda mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021, kif ukoll tar-rikorrenti l-oħrajn bħala

[30] Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023): «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx*».

l-werrieta universali ta' Alfred Sant Fournier mit-30 t'April 1987 sal-mewt tiegħu fil-31 ta' Diċembru 2002;

(v) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti Gladys Sant Fournier għall-vjolazzjoni subita minnha matul il-perjodu fuq imsemmi fis-somma ta' €302,723.24, filwaqt li l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti l-oħrajn f'ishma ndaqs bejniethom jammonta għal €35,584.15;

(vi) tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti kif likwidati lir-rikorrenti rispettivament fil-kwoti msemmija;

(vii) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat, b'dan li l-ispejjeż relattivi għall-perizja teknika għandhom jinqasmu f'ishma ugwali bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat, la darba l-istess perizja ġiet magħmula dwar perjodu eċċessiv.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur