PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 208/2022 MS

Josephine Sammut

Vs.

Richard Cini; Carmen Cini; u l-Avukat tal-Istat

Illum, 4 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru:1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-3 ta' Mejju, 2022 li bih, wara li ppremettiet danb li ġej:

> Illi skont id-dokument A fl-20 ta' Dicembru tas-sena disa mija u hamsa u sebghin (1975) quddiem in-Nutar Dottor Paul Pullicino, John Mary Sammut ikkonceda b-sub emfitwesi temporanjament lill-Richard Cini, ghal-perjodu

ta' sbatax il-sena b'effett minn dakinhar id-dar numru tnax (12) illum wiehed u ghoxrin (21) Carmen Street, Birkirkara that sub-cens ta' hamsin lura (Lm 50) fis-sena li kienu pagabli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi John Mary Sammut wiret il-fond in kwistjoni minghand Marianna Vassallo li mietet fis-seba u ghoxrin ta' April tal-elf disa mija u seba u sittin(1967), illi dan kif inhu moqri mill-istess Dokument A hawnhekk Anness.

Illi skont Dokument B hawnhekk anness l-istess John Mary Sammut rega gedded l-kuntratt tal-1975 lill-Richard Cini fid-disa (9) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (1992), izda ghola is-sub-cens ghal-mitt lira Maltin (Lm100) li llum huma l-ekwivalenti ta' mittejn u tlieta u tlettin euro (233 Euro) liema ammont ghadu ma nbiddilx sal-illum il-gurnata;

Illi kieku ma dahhlux in vigore id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Gunju 1979, l-intimati ma kienux protteti fil-kirja moghtija mill-antekawza tar-rikorrenti, u ghalhekk ir-rikorrenti setghu jietterminaw l-istess kirja u f'waqt li ried hu;

Illi l-minhabba li l-fond gie dekontrollat li ma kienx ghad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII 1979, l-intimati Cini ma kellhomx dritt ta' rilokazzjoni fil-fond. Di piu' l-intimati konjugi Cini, bis-sahha ta' din il-Ligi, illum jhallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull hmistax il-sena ai termini tal-istess Att u li kif ser ikun ippruvat, din ma hiex rejalistika xejn ghaliex ma tirriflittiex l-ammont ta' kera fis-suq miftuh.

Illi ghalhekk huwa car li d-drittijiet patrimonjali ta' l-attur jew tal-antekawza, tibdlu radikalment b'tali mod illi l-propjeta' in kwistjoni minkejja terminu miftiehem, prattikament ma setghet tittiehed lura qatt minn that idejn l-intimati Cini.

Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gie la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar rekwizizzjoni u lokazzjoni ta' l-intimati Cini kellhom l-aspettativa legittima li wara l-iskadenza tal-perjodu sub-emfitwetiku.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond basta li jkunu cittadini ta' Malta u li juzaw il-fond bhala residenza ordinajra taghhom

u b'awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinate mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effetivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghha, wara li skada it-terminu sub-emfitwetiku u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk ixxellef kull bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII 1979.

Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' 1979, minkejja li l-fond 12, gie 23 Carmen Street, Birkirkara, li kien fond dekontrollat, minkejja li ma setghax jigi Rekwizizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, l-intimati Cini hasdu id-dritt li jibqghu jirrisjedu go l-istess fond kif fuq spjegat.

Illi dan ifisser li b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-mejjet zewgha gew effetivament mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja ftehim ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti giet ipprivata mill-propjeta' taghhom, stante li skond it-taghliem stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropej, l-principju tal-Legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna,fi stat demokratiku, l-applikazzjoni taghhom. – *vide Saliba vs Malta- Applikazzjoni No. 425/02,31,08 ta' Novembru 2005 u Amato Gauci vs Malta- Applikazzjoni No 47945/06, 15 ta' Settembru 2009.*

Illi fic-cirkostanzi, meta ir-rikorrenti kienu ftehmu fuq cens ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b' legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern Malti kellu jghaddi Ligi li juzurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu transeriment ta' prepjeta' mhux skond il-ftehim raggunt;

Illi l-principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal-legislazzjoni li huwa ma seta jipprevedi li ggib toqol ezegerat ukoll f'kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-propjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz-*vide Spadea and Scalabrino vs Italy deciza fit-28 ta' Settembru 1995 u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) Applikazzjoni numru 2274/93,54.*

Illi konsegwentament ai tenur ta' l-Artikolu 41 tal-konvenzjoni Ewropeja, gie la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja l-intimat Avukat tal-Istat ghandhu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara li minnhom soffrit.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija intitolata ghal-kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu tgawdija tal-propjeta' in kwistjoni minhabba l-legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza *"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016",* iddecidiet illi fil-kaz simili bhala dan izda f'kas fejn kienet iffirmata koncessjoni emfitwetika temporjana s-sidien ma setgha qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kien ser ikomplu jerfghu.Isegwi ghalhekk illi l-attrici rikorrenti qatt ma setghat tigi ikkunsidrata li rrinunzjat, inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' taghha, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjeta li fir-realta' tali interess m'ghadu ireggi tul il-milja taz-zmien.

Illi ghalhekk ir-rikorrenit thoss illli fir-rigward taggha gie miksur L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonali Ewropeja u susegwentament ghandu jithallas kumpens a tenur' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Illi r-rikorrenti tippretendi illi ghandha tirceva wkoll danni kemm pekunarji u kemm non-pekunarji ai termini tal-Ligi li hija soffriet tul iz-zmien

issoktat ir-rikorrenti billi talbet lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

(1) Tiddikjara u tiddecidi b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII TAL-1979, u bl-Att XVIII tal-2007, u tal-ligijiet vigenti, gew lezi id-drittijiet tar-rikorrenti kif imharsa minn artikolu 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni rispettivament fost ohrajn ghaliex ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini l-ammont pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur tal-propjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi.

(2) Tillikwida ghalhekk kumpens pekunjarju u non pekunjarju u kif ukoll id-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur imsemmi.

(3) Tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati kif fuq inghad bl-imghax Legali mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fid-19 ta' Mejju 2022[1] li biha ġie eċċepit dan li ġej:

> Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;
>
> Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali atagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;
>
> Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;
>
> Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-

[1] A folio 16.

Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax

jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[2] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[3]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u

---

2 App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

3 Enfasi tal-esponent

kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[4] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;

Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

[4] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent.

Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tielet, raba' u hames talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Cini fit-3 ta' Ġunju 2022[5] li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

ILLI preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-

[5] A folio 22.

Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

ILLI mingħajr preġudizzju għas-suċċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw d-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

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

ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum huwa li josserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

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

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

4. Rat ix-xhieda kollha prodotti kif ukoll id-dokumenti eżebiti, u l-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

6. Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti tgħid li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21), qabel tnax (12), fi Triq il-Karmnu f'Birkirkara, u li dan il-fond, li ġie dekontrollat, huwa okkupat mill-intimati Cini b'titolu ta' lokazzjoni maħluqa bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, wara t-tmiem tal-konċessjoni sub-enfitewtika mogħtija favur tagħhom minn John Mary Sammut, li kien żewġ ir-rikorrenti, b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1975 riċevut min-Nutar Pubbliku Paul Pullicino. Hija tilmenta li l-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni preċitata tikser id-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u titlob għalhekk il-likwidazzjoni ta' kumpens għat-telf pekunjarju u xort'oħra li hija ġarrbet b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha.

8. Illi minn eżami tal-atti proċesswali tal-kawża, jirriżulta minnu li b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1975 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[6], John Mary Sammut kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena b'effett minn dakinhar stess lill-intimat Richard Cini, li bl-istess titolu aċċetta, l-fond li dak iż-żmien kellu n-numru tnax, fi Triq il-Karmnu, f'Birkirkara. Is-sub-ċens pattwit kien ta' Lm50 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Fl-att imsemmi, jingħad li Sammut wiret dan il-fond mingħand Marianna Vassallo. Jirriżulta wkoll li l-istess kontraenti resqu

[6] Eżebit a folio 6.

għall-formazzjoni u għall-pubblikazzjoni ta' att pubbliku ieħor fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fid-9 ta' Diċembru 1992[7], li bih l-istess fond ġie konċess mill-ġdid b'titolu ta' subenfitewsi lill-istess intimat Cini għall-perjodu ta' sbatax-il sena b'effett mill-21 ta' Diċembru 1992. Ġie miftiehem li s-subċens pagabbli jkun ta' Lm100 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

9. Jidher li r-rikorrenti m'hijiex is-sid tal-fond in kwistjoni, iżda hija l-użufruttwarja tiegħu. Skont il-provenjenza ndikata fiż-żewġ atti pubbliċi li bihom John Mary Sammut ikkonċeda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi lill-intimati Cini, Sammut wiret din il-proprjetà, li jfisser allura li din il-proprjetà kienet parafernali u qatt ma daħlet fil-komunjoni tal-akkwisti li hija, b'effett tal-artikolu 1316 tal-Kodiċi Ċivili, preżunta li kienet viġenti bejnu u bejn ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti eżebit kopja ta' testment *unica charta* konfezzjonat min-Nutar Paul Pullicino fis-26 t'Ottubru 1993[8] li sar bejnha u bejn żewġha, mnejn jirriżulta li John Mary Sammut innomina bħala werrieta tiegħu lill-ħames uliedu, filwaqt li ħalla lil martu r-rikorrenti l-użufrutt ġenerali fuq il-wirt kollu tiegħu, bl-eżenzjoni mill-obbligu tal-formazzjoni tal-inventarju u tal-prestazzjoni tal-kawzjoni. John Mary Sammut miet fl-10 ta' Settembru 2005[9]. Ir-rikorrenti ma eżebietx ir-riċerki testamentarji tal-mejjet John Mary Sammut, iżda eżebiet kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li wliedha għamlu bħala l-eredi tiegħu fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo-Agius fit-2 ta' Marzu 2006[10], fejn ġie ddikjarat li l-aħħar testment ta' John Mary Sammut kien fil-fatt dak magħmul fl-atti tan-Nutar Pullicino fis-26 t'Ottubru 1993.

10. Illi b'effett ta' dawn il-konċessjonijiet subenfitewtiċi, l-intimati Cini ingħataw titolu ta' subenfitewsi li kellu jiskadi fl-20 ta' Diċembru 2009. Mal-iskadenza tal-aħħar konċessjoni subenfitewtika, l-intimati Cini baqgħu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' lokazzjoni. L-intimati Cini kienu baqgħu iħallsu l-ammont pattwit għas-subċens, u ċjoè Lm50 kull sitt xhur, jew l-ekwivalenti f'Ewro, sa l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika. Meta l-konċessjoni skadiet, il-kera pagabbli saret €232.94 kull sitt xhur[11]. Dan l-ammont baqa' jitħallas sal-iskadenza tal-21 ta' Ġunju 2013. Fl-

[7] Kopja eżebita a folio 10.
[8] Eżebita a folio 31.
[9] Ara folio 33.
[10] Ara folio 34.
[11] Ara folio 49.

iskadenza ta' wara, l-ammont tal-kera sar €248.76 kull sitt xhur[12], u hekk baqa' sal-21 ta' Ġunju 2016. Hemmhekk il-kera żdiedet għal €255.75 kull sitt xhur[13], sakemm b'effett mill-21 ta' Ġunju 2020 reġgħet żdiedet għal €263.94[14]. Fis-sena minnufih qabel inbdew dawn il-proċeduri, irriżulta li l-kera li r-rikorrenti kienet qed tirċievi mingħand l-intimati Cini tammonta għal €263.94 għal kull sitt xhur[15].

11. Illi fil-mori tal-kawża ġiet ukoll nominata bħala perit tekniku l-Arkitett u Inġinier Ċivili Elena Borg Costanzi, biex tagħti l-fehmiet tagħha dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 2005 'l quddiem, b'intervalli ta' ħames snin bejn kull valutazzjoni. Il-perit tekniku, wara li esponiet il-konsiderazzjonijiet li bis-saħħa tagħhom waslet għall-fehmiet tagħha, ikkonkludiet illi l-valur lokatizju tal-fond meritu tal-kawża fis-sena 2005 kien ta' €1,800 fis-sena; fis-sena 2010 kien ta' €2,400 fis-sena; fis-sena 2015 kien ta' €3,800 fis-sena; fis-sena 2020 kien ta' €5,000 fis-sena, u fis-sena 2022 kien ta' €6,650 fis-sena. Il-perit tekniku la ġiet eskussa, u lanqas ma ntalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali.

12. Illi esposti r-riżultanzi fattwali li jemerġu mill-provi prodotti fil-kawża, jmiss issa li din il-qorti tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha sabiex tasal għad-deċiżjoni dwar it-talbiet tar-rikorrenti, u l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati.

13. Illi l-intimati Cini jeċċepixxu b'mod preliminari li huma m'humiex leġittimi kontradittturi tat-talbiet magħmula fir-rikors promotur tal-kawża, billi skont ġurisprudenza li huma sejħu kostanti, dejjem ġie ritenut li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur ta' dritt fondamentali, u huwa biss l-Istat li jista' jwieġeb għal xilja bħal dik. Din il-qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[16]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi

[12] Ara folio 53.
[13] Ara folio 56.
[14] Ara folio 60.
[15] Ara l-kopja tal-irċevuta eżebita a folio 24.
[16] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).

f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[17] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

14. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntraditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed tilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimati Cini qed jistrieħu għat-titolu tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk altru li l-intimati Cini għandhom interess li jkunu ċitati f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħhom, u sabiex ukoll huma jkollhom l-opportunità sħiħa li jinstemgħu fuq kwistjoni li dwarha għandhom interess dirett.

15. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

16. Illi l-Avukat tal-Istat, min-naħa tiegħu, joġġezzjona għall-fatt li r-rikorrenti tappoġġja l-azzjoni tagħha fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u fir-risposta tiegħu jispjega li l-

[17] 7/12/1990.

artikolu 37 ma japplikax għall-fattispeċi ta' każijiet simili, li ma jinvolvux teħid forzuż ta' proprjetà.

17. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jgħid:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

18. Illi din id-dispożizzjoni għalhekk testendi t-tutela tagħha fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[18]. Fil-

[18] «*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto ... ... Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno ... ... Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può prestarsi ... 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare ... 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola...*» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

fehma ta' din il-qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' "proprjetà" skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

19. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24/6/2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[19].

20. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuta.

[19] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14/12/2018).

21. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel, u għalhekk din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija respinta.

Ikkunsidrat:

22. Illi rigward il-mertu, il-qorti tosserva li r-rikorrenti m'hijiex is-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża. Kif diġà ġie aċċennat, l-atti juru li l-fond in kwistjoni kien intiret minn żewġha, li jfisser għalhekk li l-istess fond kien parafernali tiegħu, u kwindi qatt ma daħal fil-patrimonju tar-rikorrenti. Ġara però li meta miet żewġ ir-rikorrenti fl-10 ta' Settembru 2005, ġiet fis-seħħ id-dispożizzjoni testamentarja li biha r-rikorrenti ġiet vestita bl-użufrutt ġenerali fuq l-eredità tal-mejjet żewġha. Bħala użufruttwarja, r-rikorrenti kellha u għad għandha l-jedd li tirċievi hi l-frottijiet ċivili ġenerati mill-ħwejjeġ kollha soġġetti għall-użufrutt tagħha, kompriż allura l-fond mertu tal-kawża. Dan il-jedd li wieħed juża ħaġa u li jirċievi l-frottijiet tagħha huwa wkoll dritt fuq u fi proprjetà, u jikkwalifika wkoll bħala "possediment" anki fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-kelma "possediment" ġiet imfissra, mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[20] bħala, «*the English language text uses the word 'possessions' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interest, such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgments debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest*». It-tifsira ta' "possedimenti" hija għalhekk waħda awtonoma u għandha tiġi determinata indipendentement minn jekk id-dritt in kwistjoni huwiex rikonoxxut bħala dritt proprjetarju fis-sistema legali tal-Istat li jiġi mixli bi ksur tal-Konvenzjoni. Fil-każ tagħna, id-dritt t'użufrutt huwa jedd espressament magħruf fis-sistema legali tagħna bħala jedd fi proprjetà. Mhux hekk biss, iżda l-qrati ġjà kellhom okkażjoni li jqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta jkun soġġett għal użufrutt, huwa

[20] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.656.

l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid (viz. ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[21]).

23. Stabbilit allura li r-rikorrenti kellha interess u dritt fi u fuq proprjetà u kif ukoll possediment fit-termini tal-Konvenzjoni, jmiss issa li wieħed jara jekk hux tassew li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att imsemmi minnha fir-rikors promotur tagħha, kienx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali nvokati mir-rikorrenti.

24. 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

[21] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.

> 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.[22]

25. 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[23]. *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*»[24].

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

27. Illi fiż-żmien li fih ir-rikorrenti saret użufruttwarja tal-fond mertu tal-kawża, ġjà jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Cini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimati Cini baqgħet sostantivament 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. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti, bħala użufruttwarja tal-fond, ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali

[22] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[23] 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.
[24] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

lill-intimati Cini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni tagħha ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-intimati Cini skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, kif miżjuda bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

28. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, sa fejn kien jagħti lill-intimati Cini l-fakultà li, kemm-il darba huma jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum 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. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu, u dawk eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 huma tant'ieħor awtomatiċi u b'ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

29. Anki fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din il-qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-kondizzjonijiet li taħthom jista' jsir teħid ta' pussess jew ksib ta' dritt jew interess fuq jew fi proprjetà b'mod obbligatorju, u kontenuti fil-paragrafi (a) sa (ċ) tal-ewwel subinċiż tal-artikolu 37, ma ġewx osservati. Dan mhux biss għaliex il-ksib obbligatorju ma sarx kontra l-ħlas ta' kumpens xieraq, kif trid il-Kostituzzjoni, iżda wkoll għaliex ir-rikorrenti ma kellha ebda aċċess għal xi qorti sabiex jiġi determinat kif imiss tali kumpens xieraq.

30. 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, u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

31. Din il-qorti ssib li l-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet fondamentali bdiet minnufih hekk kif ir-rikorrenti saret użufruttwarja tal-fond. Naturalment, ir-rikorrenti ma tistax

tippretendi kumpens għaż-żmien li fih il-fond kien jappartjeni lil żewġha, la darba hi mhux il-werrieta tiegħu, u dan in linea mal-ġurisprudenza prevalenti dwar l-aspett tat-trażmissjoni tal-jeddijiet fondamentali minn persuna għall-oħra[25].

32. Għalkemm dakinhar li miet John Mary Sammut, kienet għadha għaddejja t-tieni konċessjoni subenfitewtika, din il-qorti jidhrilha li għal finijiet ta' din il-kawża, l-intimati Cini kienu diġà qed igawdu mill-effetti tal-protezzjoni naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta[26]. Dan apparti l-fatt li, minħabba kif kienet il-liġi fiż-żmien meta skadiet l-ewwel konċessjoni enfitewtika, aktarx illi Sammut ma kellux għażla għajr li jikkonċedi l-istess fond għat-tieni darba, u għalhekk it-tieni konċessjoni subenfitewtika għandha biss titqies fil-kuntest proprju tagħha bħala konċessjoni li ma ġietx magħmula mis-sid b'mod liberu u volontarju, imma minħabba ċirkostanzi indipendenti minnu li taw lill-istess sid l-għażla li jagħmel it-tieni konċessjoni subenfitewtika jew inkella jissokkombi minn dak iż-żmien għall-kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni mpunjata. Din il-fehma tal-qorti hija komfortata mix-xiehda tar-rikorrenti, anki jekk din ix-xiehda hija aktarx lakonika[27].

33. Din il-vjolazzjoni, li allura bdiet mill-10 ta' Settembru 2005, baqgħet sejra fil-fehma ta' din il-qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni.

---

[25] 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).

[26] Ara f'dan is-sens u għar-raġunijiet hemmhekk spjegati d-deċiżjoni ***Felicity Wismayer et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/2023).

[27] Ara folio 29.

34. Ma jirriżultax mill-atti jekk ir-rikorrenti utilizzatx dan ir-rimedju jew le, u din il-qorti jidhrilha li qabel ma jiġi adoperat dak ir-rimedju, jkun prematur li jiġi kkonsidrat jekk il-kirja tal-intimati Cini u l-possibbli kontinwazzjoni tagħha hux konsistenti mad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. F'dan is-sens, tista' ssir riferenza għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet ***Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et*** (1/3/2022) u għall-ġurisprudenza hemmhekk ċitata, kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Mary Lourdes Cilia Scapellato vs. Georgia Sammut et*** (1/12/2021). Riferenza tista' ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs. Paul Magro et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023) u għar-rassenja ta' ġurisprudenza fiha kontenuta.

35. Għalhekk il-qorti qed issib li r-rikorrenti soffriet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha mill-10 ta' Settembru 2005 sal-31 ta' Lulju 2018.

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

37. 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 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 mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha

mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

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

Sena	**Ammont**
2005[28]	€600
2006-2009	€7,200
2010-2014	€12,000
2015-2017	€11,400
2018[29]	€2,216.67
TOTAL:	€33,416.67

39. Illi mill-ammont totali ta' €33,416.67, 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' €18,713.34.

40. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti kien kumplessivament jammonta għal €5,667.28, kif muri hawn taħt.

Sena	**Ammont**
2005[30]	€77.64
2006-2009	€932
2010-2013[31]	€1,630.58
2013-2016[32]	€1,492.56
2016-2018[33]	€1,534.50
TOTAL:	€5,667.28

[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Settembru sa Diċembru.
[29] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.
[30] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Settembru sa Diċembru.
[31] Ċjoè sa nofs Ġunju 2013.
[32] Minn Lulju 2013 sal-aħħar ta' Ġunju 2016.
[33] Minn Lulju 2016 sa Lulju 2018.

41. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €13,046.06.

42. 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' €2,000 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap.

43. Fl-aħħar nett, billi kif spjegat fil-korp ta' din is-sentenza, din il-qorti qed issib li r-rikorrenti ġarrbet vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sal-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018, u billi wkoll il-leġiżlazzjoni mpunjata ġiet emendata f'dik is-sena, mhux il-każ li jingħataw ordnijiet skont l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet diġà spjegati.

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

(i) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għall-perjodu li jibda mill-10 ta' Settembru 2005 sal-31 ta' Lulju 2018;

(ii) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita minnha matul il-perjodu fuq imsemmi fis-somma ta' €15,046.06;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' €15,046.06 lir-rikorrenti;

(iv) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(v) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur