PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 526/2022 MS

In-Nutar Dottor John Cachia Zammit u Kathryn Gambin

Vs.

William Vella u Anne Vella
Avukat tal-Istat

Illum, 8 t'April, 2024

Kawża Numru:3K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fil-5 t'Ottubru, 2022 li bih, wara li ġie premess hekk:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat **34, Triq Rodolfu, Sliema** li ilha mikrija lil l-intimati Vella ghal dawn l-ahhar ħamsa u erbgħin sena, soggett ghal kirja ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera gholiet ghal Eur 1,210 fis-sena;

Illi ir-rikorrenti akkwistaw din il-propjeta mis-successjoni tal-mejta genituri taghhom ossia it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu 2016.

Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-konjugi Cachia Zammit ossia tat-29 ta' Jannar 2015, u 2 ta' Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument A u B**, din il-propjeta' giet debitament denunzjata lill-Kummissjaru tat-Taxxi Interni, d-debita taxxa giet imhalsa.

Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness u jgib in-numru 6104/1972 u ilu hekk dekontrollat mis-30 ta' Ottubru 1972.

Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Vella, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju

Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

Illi r-rikorrenti, għalhekk ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-

Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.**

Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setgħax jieħu lura l-proprjeta' tieghu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – **Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta'**

Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi **(vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.**

Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet **Portanier vs Malta,** l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019,** il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huma ghandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta

l-istess rikorrenti għaddew biex jitolbu lil din il-qorti, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella għal fond *34, Triq Rodolfu, Sliema* u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond *34, Triq Rodolfu, Sliema* bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fl-20 t'Ottubru 2022[1], li biha ġie eċċepit:

1. Illi l-lanzjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi qed jigu vjolati d-drittijiet għat-tgwadija tal- propjeta' taghhom kif protettati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

2. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma propjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di piu', ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet segwenti;

4. Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal- Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

6. 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

[1] A folio 54.

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".

7. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 5 tal- Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali. Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l- Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu u allura għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk, li safejn ir- rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

9. Illli anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qieghed igor piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-propjeta' in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bl-izgumbrament tal-intimati Vella. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' ta-mizura msemmija fl- Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

10. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil- kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Tajjeb li jingħad illi meta jkun hemm prezenti ghanjiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidu, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

11. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

12. Illi l-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrent ghandu il-possibilita' li jitlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il- possibilita' li jiehu lura l-pussess tal-propjeta' tieghu;

13. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gusitifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

15. Bl-ispejjez.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tieghu.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Vella fl-4 ta’ Novembru 2022[2], li biha huma eċċepew:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jippruvaw l-estent tal-proprjetà (ownership) u kif ukoll jipproduċu kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis.

[2] A folio 59.

2. Illi huma qiegħdin javallaw ruħhom bid-drittijiet lilhom mogħtija skond il-liġi u konsegwentement l-esponenti mhumiex l-leġittimi kontradditturi għal dak li qed jiġi mitlub f'dawn il-proċeduri u għandhom jiġu liberati mill-osservanza.

3. Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, dak li hemm mitlub fir-rigward tal-ewwel talba, fl-ewwel parti minnha huwa korrett però fit-tieni parti din m'hijiex korretta u dan stante illi fil-kaz odjern l-impossibilita assoluta ma tezistix.

4. Fir-raba lok, fir-rigward tat-tieni talba, huwa l-Gvern li għandu jwieġeb se mai dwar dan il-punt u mhux l-esponenti u dan stante illi l-esponenti għandhom drittijiet li qed igawdu l-propjeta skond il-liġi u bħala tali ma jistgħu qatt jiġu konsiderati li qed jivjolaw xi drittijet ta` ħaddieħor.

5. Fir-rigward tat-tielet talba, jiġi nnutat li t-talba qiegħda ssir fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement wieħed jifhem li anke r-raba` u ħames talbiet huma indirizzati biss lejn l-Avukat tal-Istat u konsegwentement ma jolqtux lill-esponenti.

6. Dwar il-fatt l-esponenti jirrilevaw illi l-fond in kwistjoni ġie mikri lill-intimat William Vella fl-1974 u sussegwentement meta huwa żżewweġ mal-intimata Anna Vella nee' Portanier fis-sena 1977, huma marru joqgħodu fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħhom fejn għadhom igħixu sa llum. Fiż-żmien meta saret il-kirja, l-esponenti kienu għadhom għarajjes u l-esponenti Anne Vella kienet ħabiba u kienet tiġi mill-familja tal-Eċċellenza Tiegħu Dr Alexander Cachia Zammit (missier ir-rikorrenti) u huwa stess kien ħajjar lill-esponenti sabiex jikru l-post. Ir-relazzjoni bejniethom kienet eċċellenti u minn żmien għal żmien, il-kera kienet tiżdied però Dr Alexander Cachia Zammit kien iħalliha għad-diskrezzjoni tal-esponenti u dejjem wera li kien kuntent dwar dan. Di fatti, mal-medda tas-snin il-kera dejjem baqgħet tiżdied b'mod amikevoli ħafna skond kull meta kien jitlobhom Dr Cachia Zammit.

7. Wara li miet Dr Alexander Cachia Zammit u l-fond intiret mir-rikorrenti, saru diskussjonijiet amikevoli bejn il-partijiet għall-awment ulterjuri tal-fond u fil-fatt bi ftehim bejn il-partijiet, il-kera ġiet awmentata għal €1,000 fis-sena b'effett mill-15 ta` Frar 2016 li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem u li l-kera tiġi riveduta billi tiżdied b'10% kull tlett snin u fil-fatt hekk ġara minn dakinhar 'il quddiem.

8. Illi għalhekk ma jistgħax jingħad illi r-rikorrenti fid-dawl tal-premess sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali u dan stante illi huwa ċar u manifest illi r-relazzjoni li hemm bejn l-esponenti u l-atturi hija waħda li saret bi ftehim amikevoli bejniethom u mhux b'riżultat ta` xi impożizzjoni tal-Istat.

   Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi b'din il-kawża r-rikorrenti qed jilmentaw mill-effetti tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif ukoll mid-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, billi dawn jagħtu jedd ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella fuq il-fond bin-numru erbgħa u tletin (34) fi Triq Rodolfu fi Sliema (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss "il-Fond"), u dan kontra r-rieda tagħhom u versu kera li huma jqisu inadekwata. Jgħidu li dan kollu jikser id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u jitolbu r-rimedji opportuni għal din il-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

8. Illi r-rikorrent in-Nutar Cachia Zammit xehed li hu u r-rikorrenti l-oħra, li huma aħwa, wirtu l-Fond mingħand il-ġenituri tagħhom, u ċjoè t-Tabib Alexander Cachia Zammit, li miet fid-29 ta' Lulju 2014[3], u Doris Cachia Zammit, li mietet fl-4 ta' Marzu 2016[4]. B'konsegwenza tal-mewt tal-ġenituri tagħhom, ir-rikorrenti kienu wettqu d-debiti dikjarazzjonijiet *causa mortis* li fihom inkludew l-ishma ndiviżi tal-Fond li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' missier ir-rikorrenti saret fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel fid-29 ta' Jannar 2015[5],

[3] Minkejja dak li jgħid ir-rikorrent imsemmi fl-affidavit tiegħu, fl-att pubbliku eżebit a folio 8 jingħad li t-Tabib Alexander Cachia Zammit miet fit-30 ta' Lulju 2014.
[4] Ara l-affidavit tiegħu a folio 6.
[5] A folio 8.

filwaqt li dik magħmula wara l-mewt t'ommhom saret fit-2 ta' Settembru 2016 fl-atti tal-istess Nutar[6]. Fl-imsemmija atti pubbliċi, jingħad li fuq il-Fond hemm ukoll kompriżi l-jeddijiet ta' *utile dominium* temporanju (i) għaż-żmien kollu li fadal (li fis-sena 2016 ingħad li kien madwar ħdax-il sena) ta' parti diviża nkorporata fl-istess dar tal-kejl ta' ċirka 59 metri kwadri, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €0.31c, u (ii) għaż-żmien kollu li fadal (li fis-sena 2016 ingħad li kien madwar sentejn) ta' parti diviża oħra nkorporata fl-istess dar tal-kejl ta' ċirka 73 metri kwadri, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €0.59c. Li r-rikorrenti, u l-awturi tagħhom fit-titolu kellhom titolu ta' enfitewsi temporanja fuq il-Fond jirriżulta wkoll mix-xiehda li ġiet mogħtija minn Karl Borg, f'isem l-Awtorità tal-Artijiet, fil-kawża bin-numru 688/2018AF fl-ismijiet "Nutar Dottor John Cachia Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et"[7]. Il-Fond jidher li ġie kostruwit fuq territorju akbar li kien oriġinarjament konċess mill-Knisja Kattedrali ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'kuntratt tad-9 t'April 1869[8]. B'kuntratt ieħor tal-20 ta' Jannar 1914 fl-atti tan-Nutar Giovanni Gabarretta[9], id-direttarju kien għaraf bħala enfitewta, fost oħrajn, lil Alfred Asphar, u saret ukoll riferenza għal kuntratt ieħor riċevut min-Nutar Pietro Xerri fl-4 ta' Lulju 1888 li fih it-terminu tal-enfitewsi temporanja kien ġie prorogat[10]. Missier ir-rikorrenti kien kiseb il-Fond mingħand Agnes Asphar b'kuntratt tad-19 t'April 1973 fl-atti tan-Nutar Sammy Abela[11].

9. Skont ir-rikorrenti, dik il-parti mill-Fond li ċ-ċens fuqha għalaq fil-31 ta' Diċembru 2017 kienet parti mill-ġnien tal-Fond u ma kinitx edifikata[12]. Ir-rikorrenti kienu għamlu talba mal-Uffiċċju Konġunt, li kien kiseb id-dirett dominju temporanju tal-Fond, sabiex iċ-ċens temporanju in kwistjoni jiġi konvertit f'wieħed perpetwu b'sitt darbiet iċ-ċens, u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta. Billi t-talba ma ġietx imwieġba, r-rikorrenti pproċedew b'kawża. Dik il-kawża ġiet deċiża ftit ġranet ilu, favur ir-rikorrenti.

---

[6] A folio 36.
[7] A folio 65.
[8] A folio 69.
[9] A folio 100.
[10] Ghalkemm fin-nota li tinsab a folio 64, ir-rikorrenti ddikjaraw li qed jeżebixxu kopja ta' dan il-kuntratt, il-kuntratt li huwa fil-fatt eżebit huwa dak tal-20 ta' Jannar 2014.
[11] Ara x-xiehda mogħtija minn Karl Borg fil-kawża bin-numru 688/2018AF, u li ġiet eżebita f'din il-kawża a folio 65.
[12] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Dr Cachia Zammit, a folio 122.

10. Irriżulta wkoll li l-Fond kien dekontrollat fit-30 t'Ottubru 1972[13].

11. Illi l-kera nbdiet fis-sena 1974, u l-ammont imħallas mill-intimati Vella kien ta' Lm40 kull sitt xhur. Dan l-ammont jidher li baqa' l-istess sas-sena 1987[14], meta mbagħad żdied għal Lm50 kull sitt xhur. Fis-sena 1991 il-kera saret Lm100 kull sitt xhur. Fis-sena 2001, il-kera saret Lm125 kull sitt xhur. Fis-snin 2016 u 2017, tħallsu €500 kull sitt xhur. Wara li miet missier ir-rikorrenti iżda qabel mietet ommhom, sar ftehim dwar il-kera fejn din żdiedet għas-somma ta' €1,300 fis-sena, u tiżdied b'għaxra fil-mija kull tlett snin[15]. L-intimati Vella fil-fatt preżentaw prospett tal-kirjiet imħallsin minnhom matul is-snin[16], kif ukoll kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1986 sas-sena 2023[17].

12. Illi rriżulta wkoll li l-intimata Vella hija mparentata b'affinità fil-bogħod mar-rikorrenti[18]. Omm ir-rikorrenti xebba kienet Doris Martin, u ħuha kien miżżewweġ lil ċertu Connie Portanier, li kienet oħt l-intimata Vella[19]. Jidher li kien hemm relazzjonijiet tajba bejn l-intimati u r-rikorrenti u l-awturi tagħhom fit-titolu[20]. Kien hemm xi okkażjonijiet fejn l-intimati minn rajhom żiedu l-kera mħallsa minnhom. Però r-rikorrenti jgħidu li missierhom ma kienx ikun għal kollox sodisfatt b'dawn iż-żidiet, tant li saret anki laqgħa fejn l-intimati Vella kienu assistiti mill-konsulent legali tagħhom[21]. Li jidher li kien jiġri huwa li, kull tant żmien, missier ir-rikorrenti kien jikteb ittra lill-intimati Vella fejn jesprimi x-xewqa tiegħu li l-kera tiżdied, b'dan li kien iħalliha fid-diskrezzjoni u fil-ġudizzju tagħhom kemm kellha tkun dik iż-żieda[22].

13. Illi esposti b'hekk ir-riżultanzi fattwali ewlenin li jistgħu jinstiltu mill-atti proċesswali ta' din il-kawża, imiss issa li din il-qorti tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet tar-rikorrenti kif ukoll dwar l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Ikkunsidrat:

---

[13] Ara folio 51.
[14] Ara x-xiehda tal-intimata Vella a folio 142.
[15] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Dr Cachia Zammit, a folio 120.
[16] A folio 162.
[17] Ara folio 165 sa 197.
[18] Ara x-xiehda tal-intimata Vella a folio 140.
[19] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Dr Cachia Zammit, a folio 116 u 117.
[20] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Dr Cachia Zammit, a folio 124.
[21] Ara x-xiehda in kontro-eżami tar-rikorrent Dr Cachia Zammit, a folio 127.
[22] Ara per eżempju l-ittra eżebita a folio 158 u oħra a folio 161.

14. Illi kif għandu jsir f'kull azzjoni li fiha jitressaq ilment dwar ksur tal-jedd fundamentali tat-tgawdija ta' xi possediment, l-eżami li jrid isir mill-qorti għandu jkollu bħala l-punt ta' tluq tiegħu id-determinazzjoni dwar jekk ir-rikorrenti urewx li tassew għandhom "possediment" fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea. Kif diġà ġie spjegat permezz tal-paragrafi preċedenti ta' din id-deċiżjoni, ġie sodisfaċentement muri li r-rikorrenti wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom il-Fond. Jidher ukoll li t-titolu tagħhom fuq il-Fond huwa wieħed ta' proprjetà assoluta, ad eċċezzjoni ta' żewġ partijiet diviżi minnu li jinsabu għand ir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Filwaqt li waħda minn dawn il-partijiet diviżi għadha effettivament fil-pussess legali tar-rikorrenti għaliex it-terminu enfitewtiku għadu m'għalaqx, jirriżulta li t-titolu enfitewtiku fuq il-parti diviża l-oħra (indikata bl-aħdar fuq il-pjanta li tinsab a folio 136) għalaq fl-aħħar tas-sena 2017. B'sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti tal-Appell ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-konverżjoni tat-titolu t'enfitewsi tagħhom minn wieħed temporanju għal perpetwu. Madanakollu – għal raġunijiet li se jiġu mfissrin aktar 'l quddiem – dawk il-proċeduri u l-eżitu tagħhom ma jinteressawx wisq din il-kawża.

15. Illi ġie diversi drabi miżmum li f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, ir-rikorrent mhux tenut li jressaq prova rigoruża tat-titolu tiegħu bħal ma huwa mistenni li jressaq fl-azzjonijiet petitorji taħt il-liġi ċivili (ara, per eżempju, ***Moses Borg et vs. Avukat tal-Istat et***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 26/2/2024). Fil-każ odjern, il-qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti mir-rikorrenti u tqis li huma seħħilhom juru li għandhom, u qabilhom l-awturi tagħhom kellhom, "possediment" li jistħoqqlu protezzjoni taħt l-artikolu protokollari nvokat minnhom.

16. Illi prova oħra mportanti li trid issir fil-kawża odjerna hija li l-Fond tassew kien soġġett għal kirja li hija protetta bl-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta. Fil-qosor, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 japplikaw għal dawk il-fondi li jkunu reġistrati bħala mneħħija mill-kontroll (ċjoè jkunu «dekontrollati»), f'liema każ, bħala regola, l-Ordinanzi dwar il-kera (ċjoè il-Kapitoli 69 u 116 tal-liġijiet ta' Malta), jitqiesu mhux applikabbli għal dak il-Fond. Madanakollu, fejn fond dekontrollat ikunu mikri lil ċittadin Malti li jkun qed jużah bħala r-residenza ordinarja tiegħu, mela allura jkunu applikabbli d-dispożizzjonijiet tat-tielet subinċiż tal-artikolu 5, kif ukoll id-

dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta) sa fejn dawn ikunu konsistenti mal-artikolu 5(3).

17. Issa mill-provi rriżulta li tassew il-Fond kien dekontrollat, u nkera lill-intimati Vella wara li ġie dekontrollat, li huma ċittadini Maltin u jużaw il-Fond bħala r-residenza ewlenija tagħhom. Isegwi għalhekk li ġie muri kif imiss li dak il-Fond huwa wkoll milqut bl-applikazzjoni tal-artikolu 5.

Ikkunsidrat:

18. Illi l-intimati Vella eċċepew illi huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi, la darba huma qiegħdin biss jagħmlu użu minn drittijiet li huma mogħtija lilhom skont il-liġi.

19. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, jeżistu aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradittturi[23]. Huma leġittimi kontradittturi ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontradittturi dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità

[23] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7/12/1990).

li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

20. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

21. Niġu issa għall-meritu.

22. It-tielet subinċiż tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, fil-qosor, jillimita b'mod tassattiv ir-raġunijiet għaliex is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja lill-inkwilin. Ir-raġunijiet li għalihom fil-fatt is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja huma lkoll raġunijiet konsistenti minn inadempjenza jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera min-naħa tal-inkwilin, b'mod għalhekk li jekk l-inkwilin josserva d-dmirijiet tiegħu, is-sid ma jkollu qatt raġuni biex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Is-sid huwa wkoll vjetat milli jgħolli l-kera, ħlief bil-mod preskritt fil-paragrafu (ċ) tal-artikolu 5(3), u ċjoè: «*Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit*».

23. Dawn l-effetti tal-liġi mpunjata mir-rikorrenti jwasslu għall-konklużjoni għalhekk li huwa minnu li l-intimati Vella kienu qed igawdu minn jedd ta' rilokazzjoni li kien jipprevali fuq ir-rieda tas-sid-lokatur, li kien anki mġiegħel joqgħod b'idejh marbuta anki dwar l-ammont ta' kera li seta' jirċievi mingħand l-inkwilin protett.

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 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.[24]

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

[24] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[25]. *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»*[26].

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

27. Illi fiż-żmien rilevanti mertu tal-kawża, jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Vella 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, 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, u qabilhom il-ġenituri tagħhom, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Vella, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-intimati Vella mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

28. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, sa fejn kien jagħti lill-intimati Vella l-fakultà li, kemm-il darba huma jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom mat-tmiem, 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-

[25] 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.
[26] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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. Illi l-intimati Vella ressqu eċċezzjonijiet fis-sens li l-kirja in kwistjoni kienet il-frott ta' relazzjonijiet familjari u amikevoli bejn il-partijiet, u mhux impożizzjoni mill-Istat. Isostnu li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu kuntenti bl-inkwilinat tagħhom u dejjem varjaw il-kera pagabbli bi ftehim bejniethom. Il-qorti però ma jidhrilix li l-provi juru b'mod adekwat li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu għal kollox konsenzjenti għat-titolu ta' kera tal-intimati Vella, b'tali mod li ntilef il-jedd li jilmentaw mill-effetti tal-leġiżlazzjoni mpunjata. Il-qorti tista' tikkonċedi li jistgħu jeżistu ċirkostanzi fejn inkwilin ikun qed jokkupa fond b'kirja b'kondizzjonijiet vantaġġjużi ħafna għaliex ikun is-sid li kien kuntent jagħti dawk il-kondizzjonijiet, u mhux bis-saħħa ta' xi liġi. F'dawk iċ-ċirkostanzi, ma tkunx seħħet deprivazzjoni fil-possedimenti tas-sid bi ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, għaliex ikun is-sid stess li jkun effettivament ċaħħad lilu nnifsu. Però biex qorti tasal għal dik il-konklużjoni, il-provi jridu juru b'mod preponderanti jekk mhux ukoll konklussiv li l-inkwilin tħalla jgawdi minn dawk il-kondizzjonijiet vantaġġjuża irrispettivament mil-leġiżlazzjoni mpunjata. Fi kliem ieħor, irid jirriżulta li anke mingħajr dik il-leġiżlazzjoni, l-inkwilin kien jibqa' jgawdi mill-istess kondizzjonijiet.

30. Fil-każ odjern, dawk iċ-ċirkostanzi ma jirriżultawx. Anzi, l-provi juru li missier ir-rikorrenti kien xewqan li l-kirja tiżdied kull tant żmien, tant li kien ifakkar lill-intimati Vella li jkun wasal żmien għaż-żieda. Il-fatt li kien iħalli dik iż-żieda f'idejn l-intimati Vella ma jfissirx li huwa kien kuntent bil-kondizzjonijiet vantaġġjużi li dawn kienu qed igawdu – li kieku kien kuntent, ma kienx jitlob awmenti. Aktarx il-fatt li kien iħalli l-ammont taż-żieda f'idejn l-intimati Vella kien konsegwenza tal-fatt li l-liġi kienet tivvjeta li s-sid jitlob żidiet oltre dawk espressament permessi fl-artikolu 5(3)(ċ).

31. Illi la darba għalhekk il-provi ma jurux b'mod adekwat li l-kirja kienet teżisti u titkompla bil-barka tas-sid u mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni mpunjata, l-eċċezzjonijiet relattivi se jkunu qed jiġu respinti.

32. 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.

33. Din il-qorti ssib li l-vjolazzjoni li dwarha jistgħu jilmentaw ir-rikorrenti bdiet fit-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). Dak li ġara qabel din id-data ma jistax jitqies minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-imsemmi Att[27]. Il-qorti qieset ukoll li l-kirja jidher li kellha perjodu oriġinali ta' tmien snin[28], li però kien diġà ilu li skada fid-data meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u allura fiż-żmien rilevanti l-kirja kienet diġà daħlet fl-istadju ta' rilokazzjoni.

34. Mhux ta' xkiel għal dan il-fatt li r-rikorrenti wirtu l-Fond fis-snin 2014 u 2016, la darba rriżulta li r-rikorrenti huma l-werrieta tal-ġenituri tagħhom. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjonijiet bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[29]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[30], 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-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

[27] 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).
[28] Ara l-ittra a folio 158, mibgħuta minn missier ir-rikorrenti lill-intimati Vella.
[29] 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).
[30] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

35. Kif osservat fid-deċiżjoni diġà ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond ikun għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma seħħitx. 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. Telf pekunjarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

36. Din il-vjolazzjoni 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. F'dan is-sens, tista' ssir riferenza għad-deċiżjoni ***T.S.L. – Tourism Services Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023), kif ukoll 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.

37. Għalhekk il-qorti qed issib li r-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Lulju 2018.

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

39. 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.

40. Illi fil-każ odjern, ġiet sollevata l-kwistjoni li r-rikorrenti kellhom parti mill-Fond (u ċjoè dik indikata bl-aħdar fil-pjanta a folio 136 u li hija destinata għall-użu ta' ġnien) għandhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja li però skada fl-2018. Din il-qorti mhux tqis rilevanti dan il-fatt, la darba l-vjolazzjoni baqgħet għaddejja sas-sena 2018 u mhux oltre.

41. 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**

1987[31]	€1,460
1988-1991	€8,764
1992-1996	€18,010
1997-2001	€32,195
2002-2006	€28,140
2007-2011	€52,230
2012-2016	€61,010
2017	€16,120
2018[32]	€9,403
TOTAL:	€227,332

42. Illi skont il-ġurisprudenza ċitata, mill-ammont totali ta' €227,332, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni. Dwar dan it-tnaqqis, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Cauchi vs. Malta***[33] qieset kif ġej:

> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by **at least** 20%.[34]

43. Issa fil-każ odjern, il-qorti ma tistax tinjora li l-ammonti għoljin tal-kirjiet mensili ffissati mill-perit tekniku ifissru li s-suq li għalih seta' kien disponibbli l-Fond kien aktar ristrett minn dak miftuħ għal djar oħra li l-kirjiet tagħhom huma aktar konservattivi. Fi kliem ieħor, il-probabbilità li l-Fond kien jinkera għaż-żmien kollu in diskussjoni hija ferm anqas minn dik applikabbli għal proprjetajiet li l-kera tagħhom hija aktar raġġunġibbli għal parti akbar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[35], u għandu għalhekk jiġi kkalibrat mill-qorti domestika skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkollha quddiemha. Il-formola mfassla mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-

[31] Għal din is-sena qed jiġu kkunsidrati x-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[32] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.
[33] 25/3/2021.
[34] Enfażi in calce u sottolinear miżjud minn din il-qorti.
[35] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023).

Bniedem u applikata b'mod ġenerali fil-ġurisprudenza domestika tirrappreżenta mod san li bih tinżamm il-konsistenza fil-ġudikati tal-qrati u fil-mod kif persuna differenti jiġu kkumpensati għal vjolazzjonijiet li huma, fis-sostanza tagħhom, identiċi. Ma jfissirx però li dik il-formola għandha tiġi applikata b'mod indiskriminat fejn tista' twassal għal riżultati li m'humiex realistiċi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024):

> 24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> 25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

44. Illi minħabba ċ-ċirkostanzi ġjà identifikati fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, il-qorti jidhrilha li t-tnaqqis adoperat fil-każ odjern għandu jkun ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, u 30% biex jagħmel tajjeb għal fatt li l-Fond ma kienx se jkun mikri għaż-żmien kollu in kwistjoni. Dan iġib is-somma ta' €111,392.

45. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti u mill-ġenituri tagħhom. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont in kwistjoni kien kumplessivament jammonta għal €18,525.

46. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €92,867.

47. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Billi l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx, u billi wkoll ir-rikorrenti kienu ilhom ftit sidien tal-Fond qabel daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-

2018, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u tal-fatt li ma saritx prova ta' xi ħsara morali partikolari, tqis li s-somma ta' €800 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap.

48. Fl-aħħar nett, billi kif spjegat fil-korp ta' din is-sentenza, din il-qorti qed issib li r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom 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.

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u t-tieni talbiet biss billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-ġenituri tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għall-perjodu li jibda mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Lulju 2018;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet misjuba b'din is-sentenza;

(iv) tilqa' r-raba' talba u għalhekk tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni subita minnhom matul il-perjodu fuq imsemmi fis-somma ta' tlieta u disgħin elf sitt mija sebgħa u sittin Ewro (€93,667);

(v) tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tlieta u disgħin elf sitt mija sebgħa u sittin Ewro (€93,667) lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) 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