PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 287/2023 MS

Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech li qed jidher f'ismu proprju kif ukoll f'isem l-assenti Steve Fenech

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Monica u Ronald Cilia

Illum, 30 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 4K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-29 ta' Mejju, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

1. Illi l-esponenti Steve Fenech huwa s-sid tal-fond Flt 3, Hadrian Flats, Msierah Street San Gwann u dan wara li akkwista is-sehem kollu tan dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni bejn ir-rikorrenti datat 17 ta' Dicembru 2021; Kuntratt anness u immarkat dok B;

2. Illi qabel dan il-kuntratt ta' divizjoni, ir-rikorrenti kienu wirtu dan il-fond minghand il-gentituri taghhom flimkien ma huhom Mark Fenech. Sussegwentement Mark Fenech gie nieqes u r-rikorrenti kienu wirtu is-sehem tieghu ta' dan il-fond;

3. Illi permezz ta' skrittura privata, Joseph Fenech, missier ir-rikorrenti, kien kera dan l-istess fond lil intimati u dan versu l-kera ta' mija u ghoxrin lira Malta (LM 120) fis-sena, illum ekivalenti ghal mitejn sitta u sebghin euro u sittin euro centenzu (€276.60). Din il-kirja kella tibda fid-9 ta 'Marzu 1974; 'Dokument C' hawn anness;

4. llli l-esponenti kienu fid-29 ta' Novembru 1976 ottjenew certifikat ta' dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument D";

5. llli fis-sena 1991, omm ir-rikorrenti Evelyn Fenech kienet regghet ikkoncediet b'kera l-istess fond din id-darba versu il-kera ta' mitejn u erbghin Lira Maltin (LM240) fis-sena illum ekwivalenti ghal hames mija disgha u hamsin euro u ghoxrin euro centezmu (€559.20); Skrittura annessa u immarkata 'Dokument E';

6. Illi l-rikorrenti kienu intavolaw kawza kostituzzjonai bir-rikors numru 247/2020 RGM pero il-Qorti iddikjarat li ma kien hemm l-ebda ksur ta' xi jedd fondamentali taghhom bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress li din il-kirja hija regolata bil-Kap 158;

7. Illi fil-fatt bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158 il-kirja illum il-gurnata qed tiggedded b'mod awtomatiku u nonostante li r-rikorrenti iridu jitterminaw din l-istess kirja huma prekluzi li jaghmlu dan;

8. Illi fil-kors ta' din il-kirja, il-leġiżlatur emenda l-artiklu 5 tal-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa mija u disgħa u sebghin (1979) u kkapovolġa r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin u daħħal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera u llimita ż-żieda tal-kera fuq il-proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala 'ddekontrollati 'dana sakemm l-inkwilin kien Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taż-żieda tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 illi prattikament neħħew il-vantaġġi kollha ta' fond

dekontrollat u rripristinaw ir- restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. llli ghalhekk din il-kirja illum il-gurnata hija wahda forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huma jikru dan il-fond lil terzi huma idahhlu kera aktar minn dik li qed jhallsu l-intimati;

10. llli l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta` erbgha mija dsatax-il euro u disa u ghoxrin euro centezmu kull sitt xhur (€419.29c) ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b`mod propozjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-lndici ta` lnflazzjoni skont l-Artikolu Xlll tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta` Jannar 2022;

11. Illi fil-fehma tal-esponenti, il-fattispecie ta 'dan il-każ bl-intimati iħallsu kera illi hija ferm anqas minn dik illi suppost għandha tħallas tagħti lok għall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Għaldaqstant, jeżistu l-estremi sabiex dina dina l-Onorabbli Qorti tagħti rimedju xieraq u effettiv;

12. Illi kemm il-ġurisprudenza tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea dwar id- Drittijiet tal-Bniedem identifikat tlett elementi kostitwenti ta 'l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L- ewwel element fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu jistabbilixxi il-prinċipju ġenerali tad-dritt għat-tgawdija tal-possedimenti, filwaqt li t-tieni element fis-sentenza sussegwenti jistabbilixxi projbizzjoni ġenerali mill-privazzjoni ta 'dawn il-possediment. It-tielet element, fit-tieni paragrafu jistabbilixxi l- eċċezzjoni għal dawn l-ewwel żewġ elementi u il-kontra pożizzjoni tagħhom;

13. Meta dawn it-tlett elementi jiġu kkunsidrati flimkien, jispikka il-prinċipju ta 'bilanċ illi għandu jinżamm bejn l-interess individwali għat-tgawdija tal- possedimenti u l-interess tal-Istat li jirregola l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali, liema bilanċ jitqies bħala rekwiżit ewlieni fl-applikazzjoni ta 'dan l- artikolu;

14. Jispikka wkoll l-għarfien li d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti huwa r-regola u l-intervent tal-Istat sabiex jillimita dan id-dritt huwa l- eċċezzjoni, liema eċċezzjoni trid tkun ġustifikata b'interess ġenerali. Iżda anke ladarba teżisti tali ġustifikazzjoni, l-Istat xorta jrid jirrispetta i-prinċipju tal-proporżjonalita ('il-bilanċ') u jekk kemm il-

darba jirriżulta illi li l-intervent tal- Istat ħoloq preġudizzju sproporzjonat fil-konfront tal-individwu, l-individwu għandu il-jedd kemm għal kumpens xieraq sabiex jagħmel tajjeb għal-ħsara li diġa saret u kif ukoll għal-rimedju effettiv li jwaqqaf il-ħsara milli tkompli ssir;

15. Fil-każ deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-ħdax (11) ta 'Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) rikors numru 3851/12 fl-ismijiet Anthony Aquilina v Malta, illi l-fattispecie tiegħu huwa identiku għal dan odjern, il-Qorti Ewropea pproponiet l-eżami segwenti u staqsiet:

    1. jekk hemmx interferenza (mill-Istat);

    2. jekk din l-interferenza osservatx il-prinċipju tal-legalita` u jekk fil-fatt saritx sabiex tħares għan leġittimu li hu fl-interess ġenerali, u

    3. jekk l-awtoritajiet Maltin fl-applikazzjoni tagħhom tal-liġijiet tal-kera sabux il-bilanċ xieraq bejn id-dritt individwali u l-interess ġenerali, u kkonkludiet li fil-fatt, il-liġijiet tal-kera hekk kif qed jiġu applikati ill-awtoritajiet ta 'Malta - minkejja li huma fl-interess ġenerali - qed ipoġġu piż sproporzjonat fuq is-sid tal proprjeta'. Fi kliem il-Qorti Ewropea : In the present case, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple.." u 'It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property';

16. Din is-sentenza hi mportanti għaliex kif intqal, il-fattispecie tagħha hija identika għal dik odjerna iżda bl-ebda mod mhi eċċezzjonali. Sentenzi oħrajn tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem bħal Amato Gauci v Malta (Application no. 47045/06), Zammit Cassar v Malta (Application no. 1046/12), u Saliba and Others v Malta (Application no. 20287/10) flimkien ma oħrajn jimmilitaw ukoll fl-istess direzzjoni;

17. Dan l-insenjament ġie adottat ukoll mill-Qrati Maltin. Fil-kawża fl-ismijiet "Cassar Torreġġiani vs Avukat Ġenerali et," deċiża mill Prim Awla Qorti Ċivili sede Kostituzzjonali fil-11 ta 'Frar 2015. b'fattispecie identiku għal dak odjern, intqal aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id- distakk bejn dak li jitħallas b'kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista 'jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qegħdin iġarrbuh ir-rikorrenti,minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati. u li: l-piż li l-liġi ġġegħilhom iġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l- intimati. F'dan il-każ il-Qorti kkonkludiet billi ordnat l-Istat jaghti kumpens lill atturi u ordnat ukoll lil intimati jiżgumbraw il-fond u dana sabiex, kif qalet ukoll f'Amato Gauci v Malta: teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qegħdin iġarrbu u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata 'l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista ' jtul;

18. Illi dina s-sentenza ġiet ikkonfermata, ħlief fir-rigward tal-quantum tal- kumpens, mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016 u f'din is-sentenza ntqal: Fil-kaz odjern, filwaqt li jirrizulta pacifiku illi l-indhil da parti tal-iStat taht il-kappa tal-Att XXIII tal-1979 ghandu bhala fondament tieghu l-interess generali in kwantu immirat sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali b'certi sikurezzi lil min jikkwalifika ghaliha, ma jistax jigi injorat l-principju ta ' proporzjonalita` li jrid jigi imhares sabiex ma jkunx hemm zbilanc ingust bejn il-piz li ghandu jgorr is-sid, f'dan il-kaz ir-rikorrenti, u l-ghan previst mil-ligi. Kif korrettament osservat l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, sallum il-piz finanzjarju tal- mizura imposta bl-interferenza legislattiva, ghadhom qed igorruh ir- rikorrenti. Minn paragun bejn il-kera li qeghdin jippercepixxu r- rikorrenti mill-kirja odjerna, mal-kera li ivvaluta l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tieghu li tirrifletti il-valur lokatizju fuq is-suq hieles, l-isproporzjon bejn iz-zewg ammonti jirrizulta evidenti, u dan minkejja l-ghan socjali tal-mizura. Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti tassew sofrew lezjoni tad-dritt taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropeja;

19. Illi jidher ċar illi dina s-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali stabilixxiet il-ġurisprudenza in materja;

20. Dan il-bilanċ xieraq illi jrid jintlaħaq bejn id-dritt individwali u l- interess ġenerali jispikka wkoll bħala rekwiżit ewlieni li jiggverna l- applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta 'Malta;

21. Il-każ odjern huwa wieħed li fis-sustanza tiegħu huwa identiku għal dawn suċitati. Dan jitratta sitwazzjoni oħra ta 'sid ta 'proprjeta li qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu u mid-dritt għal kumpens xieraq u dana minħabba applikazzjoni ta 'liġi li minkejja li possibilment saret fl-interess ġenerali, madankollu qed isservi biex jibbenefikaw minnha numru ristrett ta' nies u saret b'mod li jpoġġi piż sproporzjonat li qed iġorru s-sid u s-sid biss

ir-rikorrenti komplew billi talbu lil din il-qorti jogħġobha:

1. tiddikjara li l-emendi li saru lill-artiklu 5 tal-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa mija u disgħa u sebghin (1977), jiġifieri l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. tiddikjara li l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta 'Malta;

3. tillikwida kumpens xieraq għal-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal- promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 sal-ġurnata tas- sentenza;

4. tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat u tordna illi l-intimati Cilia m'għandhom l-ebda igawdu aktar il-protezzjoni tal-Kap 158;

5. konsegwentement tiddikjara li l-intimati Cilia ma ghandhomx dritt ikomplu fil-pussess tal-fond de quo u tagħtihom żmien perentorju sabiex jiżgumbraw minnu.

   Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal- 2828/2020 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-22 ta' Ġunju 2023[1], li biha ġie eċċepit:

[1] A folio 24.

ILLI, preliminarjament, peress illi r-rikorrent Martin Fenech qiegħed jidher f'ismu proprju kif ukoll f'isem l-assenti Steven Fenech, l-okkju ta' din il-kawża għandu jiġi kkorregut u dan għall-integrità tal-ġudizzju;

ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir- rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfacenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawza, (2) tal-kirja illi qed jilmentaw dwarha, u (3) li tali kirja hija soggetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal- umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

ILLI, l-ewwel u t-tieni talbiet rikorrenti għandhom jiġi micħuda stante illi l- Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex leziv fih innifsu, iżda jista' biss ikun leziv kif applikabbli għar-rikorrenti f'dan il-każ partikolari. Konsegwentement, il-kumplament tat-talbiet għandhom ukoll jiġu michuda;

ILLI, f'kull każ, l-ewwel u t-tieni talbiex ma humiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, 1-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali;

ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba biex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u għalhekk ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex legittimi jew mhux fl-interess ġenerali;

ILLI, dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil- miġja tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li, bil-miġja tal-Att XXVII tas-sena 2018 u d-dħul fis-seħħ tal- Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma haqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

ILLI, għalhekk, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li r-rikorrenti soffrew xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, allura din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa. Apparti minn hekk, kwalunkwe ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi ikkalkulat sal-31 ta' Lulju 2018, u cioe lejliet id-dhul fis-seħħ tal-Att XXVII tas-sena 2018;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal- bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta preżentati mill-intimati Cilia fis-27 ta' Ġunju 2023[2], li biha huma wieġbu kif ġej:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-Flat 3, Hadrian Flats, Msieraħ Street, San Ġwann u li ilhom jokkupaw dan il-fond għal diversi għexieren ta' snin u m'għandhom ebda residenza oħra għajr il-proprjeta' de quo;

2. Illi preliminarjarment l-esponenti jeċċepixxu li l-proċeduri fil-konfront tagħhom huma intempestivi, u dan stante illi r-rikorrent Steve Fenech intavola wkoll kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawża ġġib in-numru 349/2022/JG. Effettivament, l-esponenti jippremettu li l-kawża kif intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, senjatament f'dak illi jirrigwarda il-ħames talba rikorrenti fejn qiegħed jintalab ukoll l-iżgumbrament tal-esponenti, hija rimedju effettiv li kellu jiġi eżawrit qabel ma tiġi intavolata din il-proċedura kontrihom, u dan ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis jekk għandhix is-setgħa li tisma' din il-kawża kif interposta kontra l-esponenti.

3. Illi mingħajr pregudizzju, u b'mod ancillari għall-eċċezzjoni su-eċċepita, l- esponenti jeċċepbocu li minkejja li huma kellhom jissejħu fil-ġudizzju tal-kawża de quo

[2] A folio 26.

minħabba li ai termini tal-ġurisprudenza nostrana huma għandhom interess ġuridiku li jkunu parti minn dawn il-proċeduri, huma m'għandhomx jagħmlu tajjeb għat-talbiet rikorrenti. Dan stante li r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dwar leżjoni ta' dritt fundamentali, senjatament li jkun hemm dikjarazzjoni u sussegwentement kumpens, dwar jekk ligi u proċeduri dwar kirjiet, senjatament dawk stipulati fid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 4A tal-istess Kap 69, u tal-Att X tal-2009, kif promulgati mill-istat u l-awtoritajiet relattivi, illedew id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta' u għalhekk qegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi certament li l-esponenti ma jaħtux għal mod kif il-legislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin stante li huma dejjem aġixxew fil-paramentri tal-liġi u għaldaqstant m'għandhomx jinkorru xi konsegwenzi dwar dan;

4. Illi mingħajr pregudizzju għal dak suespost, l-esponenti jeccepixxu fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, u fuq liema bażi qegħdin jivvantaw dritt li jipparteċipaw f'din il-kawża, dan anke in vista tal-fatt illi mill-atti proċesswali eżebiti ma jirriżultax illi r-rikorrenti Sandra Borg, Venera Preca u Martin Fenech huma sidien tal-fond Flat 3, Hadrian Flats, Msieraħ Street, San Ġwann. Tant hu hekk illi fil-kawża quddiem il-Bord tal-Kera numru 349/2022/JG, huwa biss Stephen Fenech li jidher bħala sid u Martin Fenech huwa biss il-mandant speċjali tiegħu f'dik il-kawża;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u għaldaqstant kwalunkwe ħlasijiet, sia pekunjajrji u kif ukoll non-pekunjarji, kif mitlub fit-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti, m'għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom l-esponenti. Dan anke in linea mat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti.

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrespingi r-Rikors u t-talbiet tar-rikorrenti fejn dawn jistgħu b'xi mod jilledi d-drittijiet tal-esponenti qua inkwilina bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat l-atti tal-kawża bin-numru 247/2020 RGM fl-ismijiet "Mark Fenech et vs. L-Avukat tal-Istat et", li ġew allegati mal-atti tal-kawża odjerna b'dikriet tas-6 ta' Lulju, 2023[3];

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

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fundamentali. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minħabba l-fatt li l-appartament internament numerat tlieta (3), u formanti parti mill-binja magħrufa bħala "Hadrian Flats" fi Msieraħ Street, San Ġwann (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), ilu mikri mid-9 ta' Marzu 1974 lill-intimati Cilia, u dan bis-saħħa ta' kirja li hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta), u li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Ordinanza".

9. Illi l-Fond kien inxtara minn Joseph Fenech, missier ir-rikorrenti, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tal-31 ta' Lulju 1970[4].

10. Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-Fond mingħand il-ġenituri tagħhom. Missierhom Joseph Fenech miet intestat[5] fit-18 ta' Mejju 1974[6], filwaqt li ommhom Evellina sive Evelyn Fenech mietet fit-18 t'Awwissu 2012[7]. Is-suċċessjoni tagħha[8] kienet regolata b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar fit-18 ta' Ottubru

[3] Ara folio 28.
[4] Ara folio 86 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[5] Ara r-riċerki testamentarji a folio 99 u 100 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[6] Ara folio 98 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[7] Ara l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* riċevut min-Nutar Alexandra Vella fit-12 t'Awwissu 2013, a folio 8 tar-rikors bin-numru 247/2020, kif ukoll folio 96 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[8] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a folio 93 u 95 tar-rikors bin-numru 247/2020.

1991[9], li bih ħatret bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom Mark Fenech, li miet fil-15 ta' Frar 2021[10]. Hu miet ġuvni, improle u ntestat[11], u għalhekk sehmu iddevolva fuq ħutu r-rikorrenti f'ishma ugwali[12].

11. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Justin Fenech fis-17 ta' Diċembru 2021[13], ir-rikorrenti qasmu xi ġid li huma kellhom bejniethom, fosthom il-Fond, li ġie assenjat fl-intier tiegħu lir-rikorrent Steve Fenech.

12. Ġie muri li l-Fond kien dekontrollat fid-29 ta' Novembru 1976[14].

13. Jirriżulta li missier ir-rikorrenti Joseph Fenech kera l-Fond lill-intimati bi skrittura bla data, li però tgħid li l-kirja kellha tinbeda fid-9 ta' Marzu 1974[15]. L-intimati Cilia fil-fatt ikkonfermaw li huma ilhom jgħixu fil-Fond sa mis-sena 1974[16]. Huma xehdu li missier ir-rikorrenti kien talabhom Lm120 fis-sena bħala kera, kif ukoll Lm1,000 bħala rigal, pagabbli għal darba waħda biss. Huma fissru, fix-xiehda tagħhom, li dejjem ħadu ħsieb il-Fond u li l-ambjenti mikrija lilhom oriġinarjament kienu jikkomprendu l-bejt, iżda però maż-żmien ma setgħux ikomplu jgawdu dan il-bejt minħabba l-użu li kien isir minnu mis-sidien[17]. Irriżulta li l-kera ġiet riveduta b'sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Settembru 2023, wara r-rikors bin-numru 349/2022, fl-ammont ta' €4,500 fis-sena[18].

14. Illi mix-xiehda tal-intimat Cilia, jirriżulta li r-rikorrenti kienu ippruvaw jawmentaw il-kera b'kawża fl-2003 li però kienet deċiża kontra tagħhom[19]. Il-kera kienet tiżdied perjodikament skont il-liġi billi l-ewwel irduppjat, imbagħad baqgħet tiżdied skont l-

[9] Ara folio 91 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[10] Ara folio 106 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[11] Ara r-riċerki testamentarji a folio 107 u 108 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[12] Dan it-tagħrif kollu jirriżulta mill-provenjenza deskritta fuq il-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2021 (folio 16).
[13] A folio 11.
[14] Ara folio 19.
[15] Ara folio 38 tar-rikors bin-numru 247/2020.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Ronald Cilia, a folio 32.
[17] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Ronald Cilia, a folio 32.
[18] Ara folio 41.
[19] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Ronald Cilia, a folio 33, kif ukoll ix-xiehda tar-rikorrent Martin Fenech, a folio 76 tar-rikors bin-numru 247/2020.

għoli tal-ħajja. Jidher li dan l-irduppjar tal-kera seħħ f'Jannar 1991, meta l-kirja saret Lm240 fis-sena[20].

15. Illi qabel tressqet din il-kawża, r-rikorrenti ressqu kawża oħra bl-istess ilmenti, iżda t-talbiet tagħhom ġew respinti b'sentenza mogħtija fit-23 ta' Frar 2023, billi l-liġi li huma mpunjaw f'dik il-kawża kienet l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), li però ma kinitx il-liġi li tirregola l-kirja tal-intimati Cilia.

Ikkunsidrat:

16. Illi kif ingħad, din hija t-tieni azzjoni mressqa mir-rikorrenti dwar il-Fond, billi l-ewwel azzjoni tagħhom, u ċjoè dik dedotta permezz tar-rikors bin-numru 247/2020 RGM, ġiet deċiża kontra tagħhom billi kienet diretta kontra l-leġiżlazzjoni żbaljata. Għal din ir-raġuni, dak deċiż f'dik il-kawża ma jagħmilx stat fil-kawża odjerna, billi l-oġġett taż-żewġ azzjonijiet, ċjoè l-impunjazzjoni ta' liġijiet ordinarji, huwa differenti.

17. Illi mill-provi eżebiti fl-atti, il-qorti tista' tasal għas-segwenti konklużjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti kif ukoll dwar jekk huma kellhomx possediment għaż-żmien kollu li għalih qed jitolbu kumpens:

(i) mal-mewt ta' missier ir-rikorrenti fit-18 ta' Mejju 1974, ir-rikorrenti wirtu nofs indiviż tal-Fond, però suġġett għall-użufrutt li l-liġi f'dik l-epoka kienet tirriserva favur il-konjuġi superstiti fil-każ ta' suċċessjoni *ab intestato*;

(ii) dan l-użufrutt ma jidhirx li ġie terminat jew imħassar qabel mietet l-użufruttwarja fit-18 t'Awwissu 2012. Sa dak iż-żmien, allura, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn deprivazzjoni fit-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, għaliex is-sid għeri huwa diġà deprivat mit-tgawdija ta' ħwejġu b'mod assolut b'konsegwenza tal-użufrutt impost fuq ħwejġu. Huwa l-użufruttwarju, min-naħa l-oħra, li jista' jilmenta minn deprivazzjoni fit-

[20] Ara folio 40 tar-rikors bin-numru 247/2020, għalkemm il-kopja eżebita ma tidhirx li hija ffirmata mill-intimati Cilia.

tgawdija tiegħu li hi konsegwenza tal-effetti tal-Ordinanza (ara f'dan is-sens ***Marcus Scicluna Marshall et vs. L-Avukat tal-Istat***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 25/3/2024);

(iii) jibqa' però d-dritt tar-rikorrenti, bħala werrieta t'ommhom, li jitolbu kumpens għat-telf pekunjarju biss f'dik il-kwalità (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).

(iv) il-Fond ġie eventwalment assenjat b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Diċembru 2021 lir-rikorrenti Steve Fenech. Din id-diviżjoni kellha effetti fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti kollha, billi b'effett tal-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, min jiġi assenjat il-proprjetà f'qasma jitqies sid waħdu ta' dik il-proprjetà sa mill-ftuħ tas-suċċessjoni. Dan ifisser għalhekk li r-rikorrenti l-oħrajn, *a contrariu sensu*, jitqiesu li qatt ma kienu sidien tal-proprjetà assenjata lil ħaddieħor. Fid-deċiżjoni ***Mark Frederick Gollcher vs. Avukat tal-Istat*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 4/3/2024) ġie osservat: «*L-effetti tal-qsim tal-wirt huma bosta – ewlenin fost dawk l-effetti huma dawk maħsuba fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrent, meta ġie assenjat il-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2002, kellu jitqies bħala suċċessur waħdu u dirett ta' dak il-fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond*[21]*. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrent għandu jitqies – sa fejn jirrigwarda l-fond in kwistjoni – bħala uniku werriet, u bħala tali għandu għalhekk il-jedd li jeżiġi l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża* ***Montanaro et vs. Avukat***

[21] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

***Ġenerali et** (fuq ċitata)*[22]*, kif ukoll fid-deċiżjoni* ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et** (31/5/2023)*[23]». Dan għalhekk ifisser li r-rikorrenti Steve Fenech għandu jedd għall-kumpens pekunjarju kollu b'effett mit-tmiem tal-użufrutt tal-omm.

18. Illi mill-provi jirriżulta wkoll l-kirja tal-intimati Cilia tassew hija milquta mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza. Dan huwa wkoll l-effett tad-deċiżjoni mogħtija fil-kawża bin-numru 247/2020 RGM.

19. Ferm il-premess, il-qorti jidhrilha li huwa l-każ li tqis l-eċċezzjoni ta' intempestività sollevata mill-intimati Cilia. B'din l-eċċezzjoni, l-intimati Cilia jsostnu li r-rikorrenti kellhom jistennew l-eżitu tal-kawża bin-numru 349/2022 dedotta fil-Bord li Jirregola l-Kera, li biha ntalbet reviżjoni tal-kera pagabbli minnhom. Din il-qorti ma taqbilx. L-azzjoni odjerna, li hija essenzjalment immirata sabiex jinkiseb rimedju għal vjolazzjonijiet passati, għandha meritu awtonomu u indipendenti minn dak tal-proċeduri meħuda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Isegwi għalhekk li r-rikorrenti ma kellhomx il-ħtieġa li jistennew qabel jibdew din il-kawża, u għalhekk l-eċċezzjoni hija miċħuda.

20. Il-qorti sejra wkoll tindirizza l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u ċjoè dik li permezz tagħha ġie eċċepit li l-okkju tal-kawża għandu jirrifletti li r-rikorrent Martin Fenech qed jidher ukoll f'isem l-assenti Steve Fenech.

21. Huwa minnu li r-rikorrenti Martin Fenech huwa l-mandatarju maħtur ta' Steve Fenech[24]. Għalhekk hu xieraq li dan il-fatt ikun rifless anki fl-okkju tal-kawża. Ir-rikorrenti fl-ebda stadju ma talbu korrezzjoni f'dan is-sens, iżda l-artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jagħti lill-qorti l-fakultà li minn jeddha tordna tali korrezzjoni, kif se tkun qed tagħmel fil-parti operattiva ta' din is-sentenza

[22] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».

[23] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

[24] Ara l-kopja tal-prokura eżebita a folio 7.

(ara per eżempju ***Margaret Galea pro et noe vs. Victoria Galea***, Appell Superjuri, 23/11/2020).

Ikkunsidrat:

22. Illi l-intimat Avukat tal-Istat, permezz tar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tiegħu, isostni li kif formulati, t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex iridu li l-qorti ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza minnhom infushom jiksru l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mhux il-każ.

23. Illi l-qorti ma jidhrilix li dawn l-eċċezzjonijiet huma fondati. Għalkemm forsi t-talbiet tar-rikorrenti huma espressi b'mod aktarx lakoniku, il-qorti qed tifhem, anki mill-premessi tar-rikors promotur, li r-rikorrenti qed isostnu li d-dispożizzjonijiet minnhom ċitati tal-Ordinanza jilledu d-dritt tagħhom dwar ħwejjiġhom minħabba l-mod kif iġibu kontroll fil-kondizzjonijiet tal-kera. Huwa dan li se jiġi eżaminat f'din il-kawża.

24. Il-mod kif ġew formulati t-talbiet ma jorbotx idejn il-qorti, għaliex wara kollox huwa miżmum li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, l-Qrati m'għandhomx iħaddnu r-riġidità proċedurali, tant li n-nozzjonijiet ta' *extra petitae* jew *ultra petitae* ma jitqisux applikabbli (ara ***Edwin Bartolo et vs. Aġent Reġistratur tal-Qrati noe et,*** Qorti Kostituzzjonali, 15/2/1991[25]; ***Meinrad Calleja vs. Avukat Ġenerali et,*** Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2000[26]; ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et,*** Qorti Kostituzzjonali, 9/10/2023).

25. Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk se jitwarrbu.

Ikkunsidrat:

26. Niġu issa għall-meritu.

---

[25] Kollezz. Vol.LXXV.i.84.
[26] Kollezz. Vol.LXXXIV.i.24.

27. L-artikolu 5 kien introdott fl-Ordinanza bl-Att XXIII tal-1979, u kwindi wara li l-Fond ġie dekontrollat u mikri lill-intimati Cilia. It-tielet subinċiż tal-artikolu 5 tal-Ordinanza, 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*».

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

29. 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.[27]

30. 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[28]. *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*»[29].

---

[27] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[28] 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.
[29] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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

32. Illi fil-parti l-kbira taż-żmien li matulu ilha għaddejja l-kirja in kwistjoni, jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Cilia u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ fiż-żminijiet li dwarhom saret din il-perizja.

33. Qed jingħad «*fiż-żminijiet li dwarhom saret din il-perizja*» għaliex ir-rikorrenti, inspjegabbilment, illimitaw iż-żmien li dwaru l-perit tekniku nominata f'dawn l-atti kellha tirrelata għas-snin 2013, 2017 u 2020, u ċjoè għaż-żmien wara l-mewt t'ommhom u t-tmiem tal-użufrutt tagħha. B'konsegwenza ta' dan, il-qorti m'għandha ebda prova fl-atti li turi x'kien il-valur lokatizju tal-Fond qabel is-sena 2013. Din il-prova lanqas ma ġiet provduta mir-rapport u mix-xiehda tal-perit *ex parte* nkarigat mir-rikorrenti[30]. Il-qorti rat ukoll li, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jippretendu kumpens biss mis-sena 2013. Dan però jfisser, kif diġà osservat qabel, li dak il-kumpens imiss biss lir-rikorrent Steve Fenech.

34. Il-provi għalhekk 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 Steve Fenech ġie deprivat mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Cilia, tqiegħed piż sproporzjonat fuqu billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat.

35. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, sa fejn kien jagħti lill-intimati Cilia 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

[30] Ara folio 80 u 97 tar-rikors bin-numru 247/2020.

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.

36. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Steve Fenech kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'effett minn Awwissu tas-sena 2012.

37. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma ta' din il-qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè sal-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.

38. Inqisu issa l-kwistjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

39. Illi l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jestendi t-tutela tiegħu 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[31]. Fil-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.

40. 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

[31] «*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).

> 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[32].

41. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021) u dik mogħtija minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawża ***81 & 82 Limited vs. L-Avukat Ġenerali et*** (2/12/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuti.

42. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet. Għalhekk 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 ma kien hemm ebda aċċess għal xi qorti sabiex jiġi determinat kif imiss tali kumpens xieraq.

43. Għalhekk il-qorti qed issib ksur anki taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għall-istess perjodu fuq imsemmi.

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

45. 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

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

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.

46. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
2012[33]	€1,458
2013-2016	€14,000
2017	€5,250
2018[34]	€3,062
TOTAL:	€23,770

47. Illi skont il-ġurisprudenza ċitata, mill-ammont totali ta' €23,770, 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, li għalhekk iġib €13,311.

48. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera imħallsa mill-intimati Cilia waqt iż-żmien rilevanti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont in kwistjoni kien kumplessivament jammonta għal €3,913.

49. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti Steve Fenech jammonta għal €9,398.

[33] Għalkemm din is-sena mhux kompriża fil-perizja teknika, il-qorti se tapplika r-rata identifikata għas-sena 2013. Għal din is-sena, se jiġu kkunsidrati biss l-aħħar ħames xhur.
[34] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

50. Ma’ dan l-ammont, għandu jiżdied ammont ieħor bħala kumpens morali għall-vjolazzjonijiet subiti, tenut kont taż-żmien li għalih instabet il-vjolazzjoni u tal-fatt li ma rriżultax xi ansjetà jew dannu morali partikolari ġie soffert mir-rikorrenti Steve Fenech. B’hekk l-ammont totali dovut lir-rikorrenti Steve Fenech huwa ta’ €10,100.

51. Fl-aħħar nett, billi kif spjegat fil-korp ta’ din is-sentenza, din il-qorti qed issib li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali seħħet 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.

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

(i) tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat iżda tipprovdi dwarha billi, a tenur tal-artikolu 175 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna li fl-okkju tal-kawża, wara l-kliem «Martin Fenech ID 0656455M» jidħlu l-kliem «li qed jidher f’ismu proprju kif ukoll f’isem l-assenti»;

(ii) tiċħad l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati biss sa fejn m’humiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f’din is-sentenza;

(iii) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti Sandra Borg, Venera Preca u Martin Fenech f’ismu proprju billi ma ssibx li huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

(iv) tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, kif ukoll bid-dispożizzjonijiet tal-Att X tas-sena 2009, inkisru d-drittijiet tar-rikorrenti Steve Fenech taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

(v) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens spettanti lir-rikorrenti Steve Fenech fl-ammont ta' għaxart elef u mitt Ewro (€10,100);

(vi) tilqa' r-raba' talba biss billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' għaxart elef u mitt Ewro (€10,100) lir-rikorrenti Steve Fenech, iżda tiċħadha fil-kumplament tagħha;

(vii) tiċħad il-ħames talba;

(viii) 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