PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 52/2023 MS

Anthony Cassar, Alexander Cassar, Suzanne Bugeja u Fiona Gatt

Vs.

L-Avukat tal-Istat, Mario Camilleri u Doreen Camilleri

Illum, 30 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 5K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-8 ta' Frar, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi r-rikorrenti huma lkoll ko-propjetarji assoluti, tal-fond, appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1),

formanti parti minn blokk ta' tliet *flats* aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), bl-isem ta' 'St. Anthony Flats', fi Triq Mountbatten, il-Ħamrun.

Illi r-rikorrenti Anthony Cassar u Alexander Cassar, inizjalment saru propjetarji ta' nofs-indiviż ta' l-istess fond mal-mewt ta' missierhom Nicola *sive* Nicholas Francis Cassar [K.I. nru. 0034620M], li miet fis-17 ta' Ġunju, 2010. Dan hu rifless fid-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datata 30 ta' Ottubru, 2010 li kopja taghha hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: A**'.

Illi sussegwentement, ir-rikorrenti Anthony Cassar u Alexander Cassar, saru propjetarji assoluti ta' l-istess fond mal-mewt ta' ommhom Maria Assunta Cassar neé Stivala [K.I. nru. 066721M], li mietet fit-2 ta' Frar, 2022. Dan hekk kif johrog mid-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess datata 1 ta' Awwissu, 2022 tar-rimanenti sehem fuq l-istess fond hawn indikat. Kopja tad-dikjarazzjoni hi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok: B**'.

Illi r-rikorrenti l-ohra, Suzanne Bugeja u Fiona Gatt, ahwa Cassar, saru propjetarji tas-sehem fil-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' missierhom Manwel *sive* Emanuel Cassar nhar il-25 ta' Jannar, 2005, li kien ukoll ingħata prelegat fuq l-istess fond hawn fuq indikat hekk kif ahjar precizat fiz-zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* fuq riferiti.

Illi ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '**Dok: C**' u **'Dok: C.1**'.

Illi fuq il-fond in kwistjoni kien inħareġ ordni ta' dekontroll fid-19 ta' Frar, 1975 hekk kif jirriżulta mill-kopja tal-istess ordni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok: D**'. Qiegħed jiġi anness ukoll ċertifikat relattiv immarkat bħala '**Dok: E**'.

Illi dan il-fond kien ingħata b'kera lill-intimati inkwilini sa mis-sena 1977, iżda minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tas-sena 1979, l-intimati inkwilini Camilleri kellhom id-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setgħux jiġu żgumbrati mill-istess fond. In oltre, il-kera perċepita kienet limitata sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax il-sena. Kopja tal-ktieb tal-irċevuti relattiv qed jigi hawn anness u mmarkat bħala '**Dok: F**'.

Illi attwalment, l-intimati inkwilini konjugi Camilleri qegħdin iħallsu l-ammont irriżorju ta' sitt mija u ħames ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€605.64ċ) fis-sena u dan kif jirriżulta mill-annessa ċedola ta' depożitu mmarkata bħala '**Dok: G**'.

Illi d-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti u l-antenati tagħhom tbiddlu radikalment bil-promulgazzjoni u operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex l-intimati inkwilini ngħataw id-dritt ti jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini ta' Malta u li jużaw l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

Illi għalhekk effetivament, ir-rikorrenti u l-antenati tagħhom ġew u qegħdin jiġu spossessati mid-dritt ta' użu tal-propjetá tagħhom u dan minħabba lokazzjoni forzata ma' l-intimati inkwilini għal perjodu indefinit.

Illi wkoll, il-valur lokatizzju tal-istess fond meta saret il-kirja, bil-limitazzjonijiet imposti bl-artikolu 5 tal-Kapitolu 158, ikkumpuarat mal-valur li setgħu jipperċepixxu l-antenati tar-rikorrenti u r-rikorrenti llum, ma żammx il-bilanċ rikjest mil-liġi.

Illi r-rikorrenti iqisu, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom u ta' l-antenanti tagħhom hekk kif sanċit kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan sal-1 ta' Awwissu 2018 u ċioé sal-promulgazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti iqisu li huma għandhom jirċievu danni pekunjarji u non-pekunjarji minn għand l-Avukat tal-Istat għal-leżjonijiet hawn fuq ndikati.

ir-rikorrenti pproċedew biex talbu lil din il-qorti jogħġobha:

I. Tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-artikolu tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, bid-dispożizzjoni tal-Att X tas-sena 2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ġie u qiegħed jinkiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti hekk kif sanċit kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

II. Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u takkorda dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd

fundamentali ta' propjetá tar-rikorrenti, inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunarja sal-1 ta' Awwissu 2018 u ċioé sal-promulgazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni.

III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-Ligi;

IV. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-3 ta' Marzu 2023[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża u kif ukoll tal-ftehim ta' kirja mertu tal-lanjanza odjerna, soġġetta għall-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *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:

3. Illi mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għar-rikorrenti li jiehdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5 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;

4. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

[1] A folio 202.

5. Illi f'kull każ it-talbiet mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, 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;

8. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) 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 illum, bil-miġja 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 ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

9. Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta

jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

10. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

11. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa;

12. Illi rigward il-perjodu rilevanti għall-fini ta' leżjoni u kumpens, jekk ikun il-każ, l-esponent jirrimarka illi l-użufrutt tal-fond baqa' għand is-Sinjura Maria Assunta Cassar nee' Stivala sad-data tal-mewt tagħha u ċioe' sat-2 ta' Frar 2022. Għalhekk, kwalunkwe' kumpens li jista' jingħata huwa biss jekk jintwera li dawk fost ir-rikorrenti li huma l-eredi universali tagħha huma vittmi indiretti tal-leżjoni li setgħet allegatament sofriet hija stess, għal ammont skont is-sehem li wirtu, u dana dejjem sad-data tal-Att XXVII tal-2018;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Camilleri fit-3 t'April 2023[2], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt,

[2] A folio 209.

2. Illi r-rikorrenti għandhom jipprovaw a sodisfazzjoni ta' Din l-Onorabbli Qorti t-titolu vantat u allegat minnhom fuq il-fond mertu ta' dina l-kawza, u cioe' il-fond, l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' tliet flats accessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disghin (96), bl-isem ta' St Anthony Flat, fi Triq Mountbatten, il-Hamrun;

3. Illi m'għandux ikunu l-esponenti li jkunu kkudannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, in vista tal-fatt li l-ebda cittadin privat ma jistax jkun misjub risponsabbli li kiser id-drittijiet ta' terzi u kwalsiasi rimedju li jista' jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata mill-konvenuti, ossia mic-cittadin, izda jista' jingħata biss mill-Gvern ta' Malta. In segwitu ghal dan eccepit, l-esponenti mhumiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti u ghandhom jigu mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi l-esponenti dejjem assiguraw li jottemporaw ruhhom mal-ligi u m'hemmx lok li l-esponenti jitilfu il-protezzjoni tal-Ligijiet tal-kera.

5. Illi f'kull kaz, in kwantu applikati ghall-eccepjenti f'dan il-kaz, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni socjali fil-ligijiet applikabbli mhumiex mehtiega jew gustifikabbli, jew li b'xi mod joholqu zbilanc mhux proporzionat jew mhux gustifikat, jew altriment ksur ta' dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kis ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

6. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eccepjenti, u dejjem accettaw l-hlas tal-kera, u dan sa ricentement, minghajr oggezzjoni tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti,

7. Illi l-esponenti zgur m'għandhom l-ebda kontroll fuq il-legislazzjoni mghoddija mill-Istat Malti tul iz-zmien u huwa ghalhekk illi kwalunkwe risponsabbilita' ghandha tigi merfguha mill-Istat Malti u mhux mill-konvenuti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura waqt is-smigħ tal-kawża, 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 tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti lkoll jgħidu li huma komproprjetarji tal-fond internament immarkat bin-numru wieħed (1), li jifforma parti minn korp ta' bini magħmul minn tliet appartamenti li huma aċċessibbli minn entratura komuni bin-numru sitta u disgħin (96), u liema korp ta' bini hu magħruf bl-isem "St Anthony Flats", u huwa sitwat fi Triq Mountbatten ġewwa l-Ħamrun. Din il-proprjetà, minn issa 'l quddiem, se tissejjaħ biss bħala "il-Fond".

8. Illi r-rikorrenti jgħidu li l-Fond, għalkemm kien ġie dekontrollat, huwa xorta waħda soġġett għal kirja favur l-intimati Camilleri, dwar liema kirja huma m'għandhomx il-jedd li jagħtu l-konġedo, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta), li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Ordinanza". Ir-rikorrenti jilmentaw li l-applikazzjoni u l-effetti tal-artikolu 5 jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li dan il-ksur ma waqafx bil-miġja tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, li komplew seddqu l-kontroll tal-użu tal-Fond billi pproteġew il-kirja in kwistjoni ulterjorment. Għalhekk huma jitolbu lil din il-qorti ssib li tassew seħħ ksur tad-drittijiet tagħhom, u tagħtihom rimedju.

Ikkunsidrat:

10. Illi l-provi prodotti f'din il-kawża jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

11. Jirriżulta li l-Fond kien jappartjeni lil Nicola magħruf ukoll bħala Nicholas Francis Cassar, li miet fis-17 ta' Ġunju 2010, u lil martu Maria Assunta Cassar, li mietet fit-2 ta' Frar 2022[3]. Is-sit li fuqu ġie erett il-korp ta' bini li huwa magħruf bħala "St Anthony Flats" u li minnu jifforma parti l-Fond, jidher li nkiseb minn Nicola Cassar b'kuntratt

[3] Ara a tergo ta' folio 20.

ta' subenfitewsi magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fit-13 ta' Jannar 1964[4]. Iċ-ċens gravanti s-sit kien infeda permezz ta' ċedola ta' depożitu preżentata fis-26 ta' Lulju 2005[5]. Il-Fond kien ġie dekontrollat fid-19 ta' Frar 1975[6].

12. Is-suċċessjoni tal-konjuġi Nicola u Maria Assunta Cassar kienet regolata minn testment *unica charta* magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-7 ta' Lulju 2003[7]. Fost id-dispożizzjonijiet testamentarji li jinteressaw din il-kawża[8], hemm il-legat tal-użufrutt ġenerali reċiproku, kif ukoll il-prelegat ta' sehem it-testaturi mill-Fond imħolli favur ir-rikorrenti Anthony Cassar u Alexander Cassar, u ħuhom Manwel sive Emanuel Cassar. Nicola Cassar innomina bħala eredi tiegħu lil Anthony Cassar, Alexander Cassar, Manwel sive Emanuel Cassar, Joseph Cassar u Spiridione sive Dione Cassar f'ishma ndaqs bejniethom[9].

13. Manwel sive Emanuel Cassar, wieħed mill-prelegatarji tal-Fond u mill-werrieta ta' Nicola Cassar, miet qabel missieru, u ċjoè fil-25 ta' Jannar 2005[10], u għalhekk minfloku wirtu lil Nicola Cassar bid-dritt ta' rappreżentanza wliedu Suzanne Bugeja u Fiona Mayo (illum Gatt), aħwa Cassar.

14. B'att notarili tat-30 t'Ottubru 2010[11], il-prelegatarji msemmija ġew immessi fil-pussess tan-nofs indiviż tal-Fond li ddevolva favur tagħhom mill-eredità ta' Nicola Cassar. L-immissjoni fil-pussess fir-rigward tan-nofs indiviż rimanenti tal-Fond saret b'att notarili tal-1 t'Awwissu 2022[12].

15. Jidher li l-Fond ilu mikri lill-intimati Camilleri sa mis-sena 1977[13], u dan versu l-kera ta' Lm130 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem[14]. Din il-kera żdiedet għal

[4] Ara folio 152.
[5] Ara folio 151.
[6] Ara folio 192.
[7] Ara folio 21 u a tergo ta' folio 22.
[8] Kopja tat-testment imsemmi tinsab a folio 23.
[9] Ara l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fit-30 t'Ottubru, 2010, fl-atti tan-Nutar Mark Cutajar, a folio 4, kif ukoll l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fl-atti tal-istess Nutar Mark Cutajar fl-1 t'Awwissu 2022, a folio 15.
[10] Ara folio 25.
[11] A folio 4.
[12] Ara folio 15.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Mario Camilleri, a folio 222.
[14] Ara folio 193.

Lm260 fis-sena fl-iskadenza tad-19 ta' Diċembru 2005[15], u baqgħet hekk sakemm infetħet il-kawża – naturalment, mal-introduzzjoni tal-munita Ewro, minflok beda jitħallas l-ammont ta' €302.82 kull sitt xhur. Fis-sena qabel infetħet din il-kawża, r-rikorrenti m'aċċettawx il-kera, u għalhekk l-intimati Camilleri iddepożitawha fir-Reġistru tal-Qrati[16].

16. Illi esposti b'hekk ir-riżultanzi fattwali ewlenin, imiss issa li din il-qorti tikkunsidra wħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, kif ukoll il-meritu nnifsu tal-kawża.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-qorti jidhrilha li jkun opportun li qabel xejn tqis l-eċċezzjoni tal-intimati Camilleri li huma m'humiex leġittimi kuntraditturi. Huma jsostnu l-karenza tal-leġittimazzjoni passiva tagħhom minħabba l-fatt li huma, bħala individwi, ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, billi huwa l-Istat biss li jista' jġorr din ir-responsabbilità.

18. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, teżisti aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradittur[17]. Huma leġittimi kontradittur 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 kontradittur 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

[15] Ara folio 196, u x-xiehda bl-affidavit ta' Dione Cassar, a folio 216.
[16] Ara folio 198.
[17] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7/12/1990).

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 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.

19. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

20. Illi l-intimat Avukat tal-Istat ukoll eċċepixxa li l-azzjoni tar-rikorrenti mhux proponibbli taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni billi f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid li hu tar-rikorrenti.

21. 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[18]. 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

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

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.

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

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

23. 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.

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

Ikkunsidrat:

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

25. Niġu issa għall-meritu.

26. Huwa opportun li qabel xejn il-qorti tqis jekk ir-rikorrenti seħħilhomx juru li għandhom «possediment» u li dan il-«possediment» jgħoddu għalih id-dispożizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni mpunjata minnhom.

27. Issa r-rikorrenti wrew provi sew lil'hinn mill-gradd tal-prova rikjest f'azzjoni bħal din dwar it-titolu tagħhom fuq il-Fond u l-provenjenza ta' dak it-titolu. A skans ta' ripetizzjoni inutili, il-qorti tagħmel riferenza għal dik il-parti ta' din is-sentenza fejn ġew esposti l-fatti ta' dan il-każ. Biss però, minn dawk il-provi irriżulta wkoll illi, mal-mewt ta' Nicola Cassar, ġie fis-seħħ il-legat ta' użufrutt ġenerali li huwa ħalla favur martu superstiti, Maria Assunta Cassar, liema jedd t'użufrutt baqa' fis-seħħ sakemm din mietet fit-2 ta' Frar 2022. Tqum il-kwistjoni dwar jekk il-Fond, li n-nofs indiviż tiegħu kien imħolli lir-rikorrenti bi prelegat, kienx ukoll milqut minn dan il-jedd t'użufrutt ġenerali. Dwar dan l-aspett, pprovda t-testatur innifsu fit-tmien artikolu tat-testment *unica charta* mħolli fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-7 ta' Lulju 2003, billi ordna: «*…illi l-prelegati minnhom imħollija fit Tielet Artikolu fir Raba Artikolu fil Ħames Artikolu u sis Sitt Artikolu ta dan it testment jiġu perċepiti mir rispettivi prelegatarji wara il mewt tat testatur superstiti u għalhekk jibqgħu soġġetti għal usufrutt ordnat fl'Ewwel Artikolu ta dan it testment*».

28. Dan għalhekk ifisser li r-rikorrenti kisbu l-pussess u t-tgawdija tal-Fond biss meta mietet ommhom, l-użufruttwarja, u mhux qabel. Dan il-fatt huwa ta' mportanza kbira fil-kuntest tal-ilmenti avvanzati mir-rikorrenti f'din il-kawża. Kif diġà ġie deċiż bosta drabi, kompriż minn din il-qorti kif presjeduta, meta proprjetà immobbli tkun soġġetta għal jedd t'użufrutt, is-sid għeri jkun deprivat mit-tgawdija ta' dik il-proprjetà b'effett ta' dak l-użufrutt, u mhux b'effett tal-leġiżlazzjoni li tittutela l-kirjiet. Użufrutt li jkun ġie mpost b'konvenzjoni jew b'testment, u għalih ma jistax jaħti l-Istat. Huwa għalhekk biss l-użufruttwarju li, għaż-żmien li matulu dam l-użufrutt, jista' jressaq ilment bħal ma qiegħdin iressqu r-rikorrenti (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat***

et[20]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[21]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[22]).

29. B'daqshekk però ma jfissirx li l-azzjoni tar-rikorrenti tieqaf hawn. Għalkemm huma ma jistgħux jgħidu li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew leżi għaż-żmien li għadda qabel il-mewt ta' Maria Assunta Cassar fit-2 ta' Frar 2022, huma jistgħu però jressqu dak l-ilment bħala werrieta kemm ta' Nicola Cassar u kemm tal-istess Maria Assunta Cassar. 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[23]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[24], 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

30. 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):

[20] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[21] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.
[22] Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023.
[23] 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).
[24] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> 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.

31. Dan għalhekk ifisser li l-ilmenti tar-rikorrenti jistgħu jiġu eżaminati f'din il-kawża, sa fejn dawn jirrigwardaw id-drittijiet fundamentali tal-imsemmija awturi tagħhom fit-titolu, u naturalment biss sas-sehem li dawk ir-rikorrenti għandhom minn dak il-wirt, u ċjoè s-sehem kumplessiv ta' tliet kwinti ($^3/_5$).

32. Fir-rigward tal-prova li l-kirja tal-Fond hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, din il-qorti ssib li din il-prova fil-fatt saret. Kemm hu hekk, anki l-intimat Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, iddikjara ruħu sodisfatt.

33. Ngħaddu allura biex inqisu l-effett tad-dispożizzjoni mpunjata fuq il-jeddijiet ta' Nicola Cassar u Maria Assunta Cassar.

34. L-artikolu 5 kien introdott fl-Ordinanza bl-Att XXIII tal-1979, u kwindi wara li l-Fond ġie dekontrollat u mikri lill-intimati Camilleri. 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».

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

36. 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.[25]

37. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti 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[26]. *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*»[27].

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

39. 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 Camilleri u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Meta wieħed iqis li l-Fond kien qed jinkera fis-snin sebgħin u tmenin bl-ekwivalenza ta' €302.82 fis-sena, ma jirriżultax mill-perizja teknika in atti li kien hemm dik l-avarija li twassal għall-isproporzjonalità tal-miżura konsistenti mil-liġi mpunjata, qabel ma waslet is-sena 1990, u l-valur lokatizju tal-Fond jidher li eċċeda d-doppju tal-ammont li kien qed jitħallas mill-intimati Camilleri. Din l-avarija sproporzjonata bejn dak li kienu qed iħallsu l-intimati

---

[25] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[26] 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.
[27] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

Camilleri u dak li jirriżulta li kien il-valur lokatizju tal-Fond baqgħet imbagħad għaddejja u tiżdied kull ma jmur iż-żmien.

40. 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 l-ġenituri tar-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Camilleri, tqiegħed piż sproporzjonat fuq il-ġenituri tar-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 Camilleri għas-snin li ġew wara s-sena 1990 mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

41. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 5 tal-Ordinanza tal-liġijiet ta' Malta, sa fejn kien jagħti lill-intimati Camilleri l-fakultà li, kemm-il darba huma jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom, 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 fl-Ordinanza 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 ż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

42. 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.

43. 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 tiegħu 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.

44. 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 il-ġenituri tar-rikorrenti ma kellhom ebda aċċess għal xi qorti sabiex jiġi determinat kif imiss tali kumpens xieraq.

45. Għalhekk il-qorti qed issib li l-ġenituri tar-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom mis-sena 1990 sal-31 ta' Lulju 2018.

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

47. 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.

48. 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**
1990-1994	€3,750
1995-1999	€5,250
2000-2004	€7,500
2005-2009	€11,250
2010-2014	€15,000
2015-2017	€13,500
2018[28]	€3,500
TOTAL:	€59,750

49. Illi skont il-ġurisprudenza ċitata, mill-ammont totali ta’ €59,750, 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 €33,460.

50. Għar-raġunijiet diġà spjegati, r-rikorrenti jmisshom tliet kwinti ($^3/_5$) minn dak l-ammont, u ċjoè €20,076.

[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba’ xhur.

51. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-ġenituri tar-rikorrenti waqt iż-żmien rilevanti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont in kwistjoni kien kumplessivament jammonta għal €12,718. Minn dan l-ammont, huma tliet kwinti wkoll li jridu jiġu mputati lir-rikorrenti odjerni, u ċjoè €7,630.

52. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €12,446.

53. Ma' dan l-ammont, ma għandu jiżdied ebda kumpens non-pekunjarju, billi l-vjolazzjoni nstabet biss fir-rigward ta' Nicola Cassar u Maria Assunta Cassar, u dan il-forma ta' kumpens ma jintiritx.

54. 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.

55. 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 billi 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 fundamentali ta' Nicola Cassar u Maria Assunta Cassar taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li għall-vjolazzjonijiet riskontrati f'din is-sentenza, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas ammont ta' kumpens ta' natura pekunjarja sal-1 ta' Awwissu 2018 u ċioé sal-promulgazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iv) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens spettanti lir-rikorrenti fl-ammont ta' tnax-il elf erba' mija sitta u erbgħin Ewro (€12,446);

(v) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tnax-il elf erba' mija sitta u erbgħin Ewro (€12,446) lir-rikorrenti;

(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