PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 183/2023 MS

Joseph Schembri; u Sharon Schembri

Vs.

Avukat tal-Istat u Antonio Brincat; u Maria Concetta Brincat

Illum, 15 ta' Lulju, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-4 t'April, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Din hija kawża dwar l-effetti tal-Artikoli 5 u 12 et seq tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Ir-rikorrenti Joseph Schembri u martu Sharon Schembri huma s-sidien tal-fond numru erbgħa u erbgħin (44), fi Triq il-Paroċċa, Luqa inkluża l-arja libera tiegħu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha.

L-imsemmi fond ipprevjena lill-konjuġi Schembri in forza ta' att ta' donazzjoni irrevokabbli, magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, fil-25 ta' Novembru 1999 (**Dok. 'JS1'**). Illi l-fond *de quo* kien oriġinarjament għadda lilhom mingħand id-donatur Joseph Cassar flimkien ma' martu Maria Dolores Cassar.

Il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, in forza ta' att pubbliku datat 29 ta' April 1975 in atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli, ikkonċedew il-fond lill-intimat Antonio Brincat b'titolu ta' emfitewsi temporanju għal 17-il sena versu ċ-ċens ta' ħamsin lira (Lm 50) kull sitt xhur.

Wara l-iskadenza ta' dawn is-17-il sena, dan it-titolu ġie mibdul f'wieħed ta' kirja u l-kera titħallas *ai termini* tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-intimati Brincat kienu qegħdin iħallasu (u dan sa Marzu 2023) l-ammont ta' mitejn u għaxar euro u erbgħin ċenteżmu (€210.40) fis-sena bħala kera hekk kif indikat mid-dokument anness u mmarkat bħalha (**Dok. 'JS2'**).

Illi l-esponenti diġà talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skont l-artikolu 12B (2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimat Brincat però l-kera hekk rivedut ma tista' qatt jeċċedi 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dik is-sena meta saret il-valutazzjoni tal-fond, ossia ta' din id-dar ta' abitazzjoni. Di piu, il- kera ġiet riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fis-sena 2022, u cioe fl-ammont ta' sebat elef (€7,000) ewro fis-sena u dan b'effett mill-20 ta' Marzu 2023, tant billi l-kera titħallas lir-rikorrenti bil-modalita' ta' erba skadenzi fis-sena, senjament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena. Għaldaqstant l-ewwel ħlas ta' kera kif riveduta kellha titħallas lir-rikorrenti mill-1 t' April 2023.

Skont ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-kera, ossia il-Periti James Manduca u l-Perit Bernice Van Dijk, il-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022 fuq is-suq miftuħ tal-fond jammonta għas-somma ta' tlett mija u ħamsin elf

euro (€350,000) hekk kif indikat mid-dokument anness u mmarkat bħalha (**Dok. 'JS3'**).

Illi ma hemm ebda raġuni legali li tiġġustifika d-differenza esaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimati u l-kera irriżorja li tħallset sal-lum b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni tant duratura tal-fond proprjetà tal-esponenti. Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-1 ta' Ġunju, 1995.

Illi minħabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 13, 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

In vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrneti qiegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenżjoni Ewropea u tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti qiegħda tiġi mitluba tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

l-istess rikorrenti għaddew biex jitolbu lil din il-qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 l-Att XXIV tal-2021, inter alia b'effett tal-artikoli 5 u 12 tal-istess Kap. 158 u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-fond urban uffiċjalment immarkat bin-numru numru erbgħa u erbgħin (44), fi Triq il-Paroċċa, Luqa inkluża l-arja libera tiegħu, proprjetà tar-rikorrenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ir-rikorrenti għandhom tingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 l-Att XXIV tal-2021, inter alia b'effett tal-artikoli 5 u 12 tal-istess Kap. 158 u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-fond urban uffiċjalment immarkat bin-numru numru erbgħa u erbgħin (44), fi Triq il-Paroċċa, Luqa inkluża l-arja libera tiegħu, proprjetà tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13, 14 tas-SEZZJONI I DRITTIJIET U LIBERTAJIET tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq deskritti u talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

4. Tillikwida d-danni jew kumpens ieħor dovut lir-rikorrenti konsegwenti għal tali vjolazzjoni għall-perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta *ossia* 19 ta' Awwissu 1987 għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

5. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti d-danni jew kumpens likwidati *ai termini* tal-artikoli preċedenti;

6. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, u rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħha qabilha, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

   Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, illi jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-12 ta' Mejju 2023[1], li biha ġie eċċepit:

[1] A fol.23.

Illi preliminarjament, jidher ċar illi hemm żball fit-tieni talba tar-rikorrenti stante illi issir referenza għal- artikoli 13, 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema artikolu **ma jeżistux** fl- Protokoll imsemmi. Għalhekk għandha issir debita korrezzjoni skond il-liġi.

Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid **iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu** tagħhom fuq il-propjeta ***44, Triq il-Paroċċa, Luqa*** mertu ta` din il-kawża u di piu irridu **jippruvaw illi teżisti kirja regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** fuq il-fond in kwistjoni;

Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw għal-liema perjodu qegħdin jibbazaw il-lanjanzi tagħhom. Jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar "possediment";

Illi preliminarjament ukoll u dejjem fuq bażi ta' bla preġudizzju, jidher illi r-rikorrenti u l-antekawza tagħhom utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom sabiex jirriprendu u/jew jawmentaw il-kirja fuq il-fond in kwistjoni **biss fl- 1 April 2022** permezz ta' kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Joseph Scembri et vs Antonio Brincat et (Rik. 281/22 LC) (deċiza 20 ta' Marzu 2023)** u dan meta kellhom rimedji disponibbli għalihom kemm qabel kif ukoll wara l-emmendi fil-liġi permezz tal-Att XXVII ta' 2018.

Illi mingħajr preġudizzju għal-premess, ċertament r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għal perjodu wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal- 2018;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-**mertu**, it-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 elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Illi jidher illi r-rikorrenti qegħdin jallegaw illi akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' **kuntratt ta' donazzjoni** in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja fil- **25 ta' Novembru 1999**, liema kuntratt jindika *ictu ocoli* illi tali trasferiment inter vivos u gratuwitu huwa soggett u qiegħed jiġi aċċettat mill-akkwirenti konjuġi Schembri bħala propjeta: "*mikrija lil terzi b'kera ta' ħamsin lira maltin (Lm 50) fis-sena*". Għalhekk f'dan il-kuntest ċertament ma jistax jingħad illi l-kirja protetta ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

ġiet imposta b'mod obbligatorju fuqhom, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti li akkwistaw il-propjeta in kwistjoni soggetta għat-tali kirja. Di piu, d-drittijiet litiguzi fuq il-fond in kwistjoni ma ġewx trasferiti. Għalhekk għandha tapplika il-massimi **pacta sunt servanda** u **volenti non fit injuria**.

Illi speċifikament dwar **l-Ewwel Talba u Tieni Talba**, r-rikorrenti irridu jindikaw liema artikolu qegħdin jattakaw u cioe jekk ux l- **Artikolu 5 jew 12 tal- Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** stante illi ġew invokati kontestwalment meta dawn ċertament mhumiex kompatibbli;

Illi dwar **l-ewwel talba** u safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern. Di piu' l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

Illi magħdud mal-premess l-ewwel talba mhux 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;

Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn u ma jiġux imkeċċija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil, l-Att XXIII tal-1979, kif emendat fl- 2009, 2018 u l-2021 ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali.

Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII ta' 2018 kif emendat bl-Att XXIV ta' 2021, is-sitwazzjoni tas-sidien tjiebet ferm.

Illi magħdud mal-premess tajjeb jingħad illi minkejja li l-esponent jikkonċedi illi fis-snin riċenti il-valur tal-propjeta żdied ferm, tajjeb jingħad illi fis-sena 1999 u cioe meta l-fond in kwistjoni ġie allegatament akkwistat mill-esponenti, l-valur tal-fond kien Lm 3,200 (€7,453.99)[2]. Għaldaqstant il-kirja imħallsa dak iż-żmien ossia ta' Lm 50 (€116.47) per annum ċertament ma kienetx waħda irriżora u sproporzjonata;

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-inkwilini u għandha għanijiet leġittimi u meħuda fl-interess pubbliku;

lli għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke l-parti ta' l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi specifikament dwar **it-tieni talba**, l-esponent jikkontendi li l-allegazzjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni hija infondata stante illi dan jitkellem dwar l-obbligu tal-iStat li jipprovdi rimedju effettiv għal-ilment Konvenzjonali, liema rimedju ċertament ma jistgħux r-rikorrenti jgħidu li ġew imċaħħdin minnhu tant illi qiegħed jiġi invokat fil-kawza odjerna. Multo magis, l-allegazzjoni illi dan ir-rimedju mhuwiex effettiv semmai jista jiġi attakat biss wara li r-rikorrenti jkunu eżawrixew ruħhom minnhu u

[2] Kuntratt ta' donazzjoni datat 25 ta' Novembru 1999 in atti tan-Nutar Mario Bugeja, anness u mmarkat Dok. JS1 mar-rikors promotur.

cioe fi stadju li jista jiġi determinat jekk piu o meno kienx effettiv u mhux meta l-proċeduri jkunu għadhom qas biss bdew.

Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa infondat stante li r-rikorrenti ma jinkwadraw l-ilment tagħhom taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferu l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni ripsettivament. Illi fil-kaz odjern il-liġi li qegħda tiġi attakata tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995.

Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att X tal-2009 u fl-2018, fl-2021 ma jiksru la l-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqasKonvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal perjodu li huma saru sidien (skond l-kuntratt ta' donazzjoni) u sa' kif kienet il-liġi in vigore sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Illi magħdud ma dan u mingħajr pregudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi għandha tillikwida xi danni, dawn għandhom jirrisali għal-perjodu indikat fl-eċċezzjoni preċedenti u dan wara li l-istess rikorrenti jippruvaw id-danni li jallegaw li ġew sufferiti tul dan l- istess perjodu;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma soffrew ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta li ġiet preżentata mill-intimati Brincat fil-5 t'Ottubru 2023[3], li permezz tagħha huma eċċepew:

> **Fl-ewwel lok**, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża.
>
> L-esponenti ilhom jgħixu fil-fond bl-indirizz 44, Triq il-Paroċċa, Ħal-Luqa, minn Marzu tas-sena 1975, kif ser jirriżulta mill-**affidavit ta' Anthony Brincat** u mill-**kopja tal-ktieb tal-kera** li qiegħdin jiġu annessi ma' din ir-risposta u mmarkati bħala **'Dok. AB'** u **'Dok. AB1'**, rispettivament.
>
> **Fit-tieni lok** u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'humiex u qatt ma jistgħu jkunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-liġijiet antiki tal-kera, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija m'għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti.
>
> **Fit-tielet lok** u mingħajr preġudizzju għall-premess, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura lli jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbiltà tar-rikorrenti għal-lanjanzi imressqa minnha, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proprozjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom.
>
> **Fir-raba' lok,** kwalunkwe rimedju li jingħata minn din l-Onorabbli Qorti taħt is-setgħat li hija mogħnija bihom bis-saħħa tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, għandu jkun meqjus b'tali mod li dan għandu jiżgura li jkun hemm bilanċ bejn il-jeddijiet pretiżi mis-sid u l-jeddijiet tal-inkwilin, bħal ma huma l-esponenti. Tali inkwilini m'għandhom qatt jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Ma jfissirx illi s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat għandha twassal għar-rimedju li l-effetti tiegħu jispiċċaw bihom l-inkwilin. Fi kwalunkwe każ, u dejjem jekk din l-Onorabbli Qorti issib li kien hemm il-ksur ilmentat mir-rikorrenti, il-ħtija ta' dak il-ksur għandha dejjem tinġarr mill-Istat.
>
> Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

[3] A fol.40.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-kontendenti u rat id-dokumenti eżebiti, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, li huwa protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll drittijiet fondamentali oħrajn tagħhom protetti taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikoli 13 u 14 tal-istess Konvenzjoni.

8. Illi r-rikorrenti huma konjuġi u s-sidien tal-fond bin-numru erbgħa u erbgħin (44) fi Triq il-Parroċċa f'Luqa (minn issa '1 quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"). Huma akkwistaw il-Fond b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli b'kuntratt tal-25 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[4], mingħand Joseph u Maria Dolores konjuġi Cassar.

9. Illi l-konjuġi Cassar kienu taw il-Fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimat Brincat b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Frank Xavier Dingli fid-29 t'April 1975[5]. Din l-enfitewsi kellha tiskadi wara sbatax-il sena, iżda minħabba tibdiliet magħmula fl-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (minn issa '1 quddiem "l-Ordinanza") bl-Att XXIII tal-1979, l-intimat Brincat u l-familja tiegħu setgħu ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minflok.

10. Meta sar l-akkwist b'donazzjoni mir-rikorrenti, ingħad fil-kuntratt li l-intimati Brincat kienu qed iħallsu Lm50 fis-sena bħala kera. Dan jirriżulta wkoll mir-riċevuti tal-kera li ġew eżebiti waqt is-smigħ tal-kawża[6]. Fis-snin 2014 sa 2017, il-kera mħallsa kienet ta'

[4] Kopja eżebita a fol.6.
[5] Kopja eżebita a fol.157.
[6] Ara minn fol.43 sa 88.

€200 fis-sena, u fis-snin sussegwenti sakemm infetħet din il-kawża, l-kera kienet ta' €210.40 fis-sena[7].

11. Ir-rikorrenti ipproċedew fil-konfront tal-intimati Brincat b'rikors bin-numru 281/2022 fil-Bord li Jirregola l-Kera, biex jiksbu r-reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji. Fil-mori ta' dawk il-proċeduri, l-Fond ġie stmat mill-membri tekniċi tal-Bord bil-valur ta' €350,000[8]. Il-proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera ġew konklużi b'sentenza mogħtija fl-20 ta' Marzu 2023[9], li permezz tagħha l-kera żdiedet għal €7,000 fis-sena.

12. Dawn huma, brevement riepilogati, l-fatti saljenti li dwarhom il-qorti sejra tippronunzja ruħha.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu ġiet sorvolata b'dikriet mogħti minn din il-qorti, kif diversament presjeduta, fid-9 ta' Ġunju 2023[10], li bih ġiet awtorizzata korrezzjoni fl-ewwel talba dedotta fir-rikors promotur tal-kawża.

14. Għalhekk il-qorti mhux se tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

15. Illi l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll, permezz tad-disa', tal-għaxar u tal-ħdax-il eċċezzjonijiet tiegħu, li r-rikorrenti ma jistgħux jappoġġjaw l-azzjoni tagħhom fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Billi dawn l-eċċezzjonijiet kollha jitrattaw l-ilmenti tar-rikorrenti taħt l-istess artikolu tal-Kostituzzjoni, se jiġu kkunsidrati flimkien.

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

[7] Ara d-dokumenti eżebiti minn fol.11 sa 14, kif ukoll l-affidavit tal-intimat Brincat, a fol.42.
[8] Ara r-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera, eżebit a fol.15.
[9] Kopja eżebita a fol.114.
[10] Ara fol.33.

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

17. Illi din id-dispożizzjoni għalhekk testendi t-tutela tagħha fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[11]. 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 jużа mill-proprjetà tiegħu kif

---

[11] «*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.

18. 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[12].

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

20. Din il-qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel. Fir-rigward tal-kontenzjoni tal-Avukat tal-Istat mibnija fuq l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-qorti tosserva li l-esklużjonijiet kontenuti fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jipproteġux lill-Att XXIII tal-1979, billi dan l-Att, għalkemm

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

jemenda liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, għandu l-effetti maħsuba fil-paragrafi (a), (b) u (d) tal-istess dispożizzjoni.

21. Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk se jiġu miċħuda.

Ikkunsidrat:

22. Illi l-qorti hija sodisfatta mill-provi li tressqu mir-rikorrenti fir-rigward tat-titolu tagħhom. Taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw ħlief għaż-żmien li segwa l-akkwist tagħhom tal-Fond, u ma jistgħux jgħoddu wkoll iż-żmien li matulu l-Fond kien jappartjeni lill-awturi tagħhom fit-titolu. Dan għaliex ma ġiex muri li r-rikorrenti huma wkoll il-werrieta universali tal-awturi tagħhom. Mill-bqija, jingħad li r-rikorrenti ukoll jaqblu ma' dan, tant li kemm fit-talba tagħhom biex jiġi nominat perit tekniku u kemm fis-sottomissjonijiet tagħhom, huma jirradikaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq is-sena 1999, u mhux qabel.

23. Illi l-qorti hija wkoll sodisfatta, mill-provi prodotti, li l-kirja li jgawdu l-intimati Brincat hija waħda protetta skont id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Il-qorti mhux qed taqbel mas-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti fin-nota tagħhom li dik il-kirja hija protetta mill-artikolu 5 tal-Ordinanza, billi huwa evidenti mill-atti li l-protezzjoni in kwistjoni tiskaturixxi mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza. Dan huwa hekk għaliex il-provi juru li l-kirja tal-intimati Muscat tnisslet minn konċessjoni enfitewtika temporanja, u għalhekk inħolqot bl-applikazzjoni tal-artikolu 12. L-artikolu 5, min-naħa l-oħra, jipproteġi biss dawk il-kirjiet li kienu jsiru dwar fondi dekontrollati.

24. Madanakollu, u la darba fir-rikors promotur tal-kawża r-rikorrenti xorta waħda mpunjaw l-artikolu 12 flimkien mal-artikolu 5, il-qorti tista' xorta waħda tissokta bil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-effetti tal-artikolu 12 fuq id-drittijiet fondamentali nvokati mir-rikorrenti.

Ikkunsidrat:

25. Imiss issa li jiġi kkunsidrat il-meritu tat-talbiet tar-rikorrenti.

26. 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.[13]

27. 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-ħtiġiet 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*

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

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[14]. *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*»[15].

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

29. Illi fiż-żmien li fih ir-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu tal-kawża, ġjà jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Brincat u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimati Brincat baqgħet sostantivament l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-intimati Brincat, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-intimati Brincat skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, kif miżjuda bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

[14] 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.

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

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

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

32. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

33. Din il-qorti ssib li l-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet fondamentali bdiet minnufih hekk kif ir-rikorrenti saru sidien tal-Fond.

34. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma ta' din il-qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-

nuqqas ta' proporzjonalità li din il-qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni.

35. Ir-rikorrenti ma jaqblux u jsostnu li l-qorti għandha ssib li l-vjolazzjoni tal-jeddijiet tagħhom kompliet wara l-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018, billi b'din il-liġi huma ma ngħatawx żieda fil-kera awtomatikament u lanqas ma ingħataw lura l-Fond bil-pussess vakanti. Il-qorti però ma taqbilx. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili[16].

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

37. Għalhekk il-qorti qed issib li r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom mill-25 ta' Novembru 1999 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

---

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

38. Illi fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Però fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ma jagħmlu ebda riferenza għal dan l-aspett tal-ilment tagħhom, u ma jfissruh b'ebda mod.

39. Lanqas ma nġabu xi provi waqt is-smigħ tal-kawża sabiex ir-rikorrenti juru li kien hemm persuni oħrajn f'sitwazzjoni analoga għal tagħhom li ingħataw xi trattament differenti – prova din indispensabbli sabiex ilment taħt id-dispożizzjonijiet relattivi jkollu suċċess (ara per eżempju ***Catherine sive Kathleen Mifsud et vs. Avukat tal-Istat et***, Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 16/5/2024).

40. Għalhekk l-ilmenti tar-rikorrenti, sa fejn mibnija fuq dawn id-dispożizzjonijiet, se jiġu riġettati.

Ikkunsidrat:

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

42. 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.

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

Sena	**Ammont**
1999[17]	€267
2000-2003	€12,800
2004-2008	€26,000
2009-2013	€30,000
2014-2017	€27,200
2018[18]	€3,967
TOTAL:	€100,234

44. Illi mill-ammont totali ta' €100,234, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €56,130.

45. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mir-rikorrenti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mir-rikorrenti kien kumplessivament jammonta għal €2,975.

46. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €53,155.

47. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €3,000 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap.

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

[17] Għal din is-sena qed jitqies biss ix-xahar ta' Diċembru.
[18] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

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. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu li din il-qorti tagħti dikjarazzjonijiet fis-sens li d-dixxendenti u wlied l-intimati Brincat, kif ukoll il-membri tal-familja tagħhom, ma jgawdux mill-protezzjoni tal-Ordinanza jew tal-Att X tal-2009. Fil-fehma tal-qorti, din id-dikjarazzjoni mhux neċessarja, billi l-qagħda llum hija regolata suffiċjentement bl-emendi fit-tifsira ta' "kerrej" magħmula bl-Att XXIV tal-2021, li jirregola u jillimita l-jedd ta' trażmissjoni tal-jeddijiet lokatizji protetti mill-Ordinanza u minn liġijiet oħrajn simili.

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

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

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

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, fir-rigward tal-fond bin-numru erbgħa u erbgħin fi Triq il-Parroċċa f'Luqa kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan mill-25 ta' Novembru 1999 sal-31 ta' Lulju 2018;

(iv) tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

(v) tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti;

(vi) tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u ħamsin elf mija ħamsa u ħamsin Ewro (€56,155);

(vii) tilqa’ l-ħames talba billi tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(viii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt talba billi tinsab assorbita fil-provvedimenti u l-ordnijiet diġà mogħtija;

(ix) tordna li l-ispejjeż kollha ta’ din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat, b’dan li r-rikorrenti għandhom ibatu kwart ($^{1}/_{4}$) mill-ispejjeż peritali.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur