PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 264/2023 MS

Nutar Dottor John Gambin; Louisa Gambin; Mariella Gambin; Gabriella Gambin; Nicholas sive Colin Gambin; Michelle Delicata; Carolina sive Lina armla minn-Nutar Dottor Maurice Gambin; u b'digriet tal-20 ta' Marzu 2024, stante l-mewt tal-attriċi Carolina Gambin, l-atti f'isimha qed jiġu trasfużi f'isem John Gambin, Louisa Papagiorcopulo, Mariella Nedkov, Gabriella Ellul, Nicholas Gambin u Michelle Delicata

Vs.

Avukat tal-Istat

Illum, 15 ta' Lulju, 2024

Kawża Numru: 2k

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-19 ta' Mejju, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond **7, Rudolph Street, Sliema,** liema fond gie akkwistat mill-kompjant Nutar Maurice Gambin tul iz-zwieg tieghu ma' martu r-rikorrenti Carolina sive Lina Gambin, b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **DOK A**, liema fond huwa soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' €2.33 fis-sena ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja ghad-99 sena li bdiet tghaddi mill-15 ta' Awwissu 1874, kif prorogata ghal zmien 50 sena ohra mill-iskadenza taghha ta' 99 sena, minn kull haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, inkluz l-arja libera u il-giardina retrostanti.
>
> Illi b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar, **DOK B** hawn anness u mmarkat, In-Nutar Maurice Gambin ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mill-4 ta' Gunju 1968 il-fond **7, Rudolph Street, Sliema** lill-Kaptan Joseph Wismayer, u dan versu cens annwu u temporanju ta' Lm300 fis-sena.
>
> Illi l-kompjant Nutar Maurice Gambin miet fid-29 ta' Marzu 2012 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-1 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, **DOK C** hawn anness u mmarkat, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lir-rikorrenti uliedu soggett ghall-uzufrutt ta' martu r-rikorrenti Caroline sive Lina Gambin, liema wirt gie debitament ddikkjarat lill-kummissarji tat-Taxxi Interni b'dikkjarazzjoni *causa mortis* tal-5 ta' Marzu 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, **DOK H** hawn annessa u mmarkata.
>
> Illi b'hekk, Carolina *sive* Lina Gambin hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond imsemmi u uzufruttwarja tan-nofs indiviz l-iehor, provenjenti lilha mill-wirt tal-mejjet Nutar Maurice Gambin.
>
> Illi b'ittra datata 11 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti gew rikonoxxuti mill-Lands Authority bhala l-Utilisti temporanji tal-fond imsemmi, skond **DOK D** hawn anness u mmarkat.

Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja skadiet fit-3 ta' Gunju 1989 u *stante* li l-Kaptan Joseph Wismayer u marti Lilian kienu cittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni huma kellhom dritt ta rilokazzjoni indefinita ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Illi l-Kaptan Wismayer kien beda jhallas kera ta' Lm600 fis-sena, liema kera kellha tizdied darba kull 15-il sena ai termini tar-rata tal-inflazzjoni, pero qatt iktar mid-doppju, biex b'hekk fis-sena 2003 u sussegwentement il-kera baqghet toghla bl-operazzjoni tal-Ligi u tal-tal-Att X tal-2009 skond skeda figurattiva **DOK G** hawn annessa u mmarkata.

Illi l-aktar kera ricenti li kien qieghad ihallas il-Kaptan Wismayer kienet ta' **€2,693.76c fis-sena.**

Illi l-inkwilin Kaptan Wismayer miet fil-15 ta' Jannar 2023 u martu ippremorietu ftit taz-zmien qabel fit-22 ta' Frar 2022 u qed tigi ezebita kopja ta' estratt mir-Registru Elettorali li turi li r-residenza ordinarja taghhom kienet fil-fond in kwistjoni sal-ahhar ta' hajjithom, **DOK E** hawn anness u mmarkat.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilini Wismayer kienu gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja u mizera li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja surreferit.

Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' huma u lanqas jiehdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm300 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-ta' l-Att X tat- 2009 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.

Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba it-tibdil fil-Ligi.

Illi l-Att XXIII tal-1979 li gie introdott b'mod retroattiv ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx, oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà mit-tgawdija ta' hwejjighom, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja, stante li huma ma rcevewx kumpens adegwat ghall-uzu ta' hwejjighom, u dan ikkawza sproporzjon kbir bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini, b'mod sfurzat u b'restrizzjonijiet hafna.

Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taz-zminijiet, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta'

proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa li giet introdotta b'mod retorattiv wara li l-fond kien ga gie koncess in subenfitewsi ghal zmien definittiv, bil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-4 ta' Gunju 1968, u liema ligi ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien *ossia* mit-terminazzjoni ta' tali koncessjoni fit-3 ta' Gunju 1989 sakemm dahlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.

Illi c-cwievet tad-dar gew ritornati lura lis-sidien wara l-mewt tal-Kaptan Wismayer mit-tfal u werrieta tal-istess inkwilin Wismayer u dan fl-4 ta' April 2023, skond skrittura **DOK F** hawn annessa u mmarkata.

Illi r-rikorrenti tul iz-zmien soffrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 sakemm dahlet in vigore l-ligi tal-Att XXVII tal-2018, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali taghhom, ir-rikorrenti ghandhom jircievu kumpens

ir-rikorrenti ssoktaw billi talbu lil din il-Qorti jogħġobha:

1) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita sa' mewt

il-Kaptan Wismayer, b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 7, Rudolph Street, Sliema u/jew li jircievu kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja surreferita.

2) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 7, Rudolph Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

3) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 *stante* li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilin, u *stante* illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sa mewt il-Kaptan Wismayer.

4) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

5) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-13 ta' Ġunju 2023[1], li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jrid jġibu prova wkoll li din il-kirja kienet verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament li japplika l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma

[1] A fol.26.

huma kellhom titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel l-4 ta' Ġunju 1989[2] minħabba li f'dak iż-żmien l-ex-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond *a buon volontà* tal-ante-kawża tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li jidher li l-proprjetarju ta' dan il-fond huwa l-Gvern ta' Malta, filwaqt li r-rikorrenti huma biss l-utilisti temporanji;

3. Illi ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad ukoll li l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies għal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta' Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrenti ngħataw rimedju effettiv u adegwat (ara **D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);

4. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti kollha minbarra Carolina sive Lina Gambin iridu juru l-interess ġuridiku li għandhom fl-azzjoni odjerna *stante* li, sal-14 t'Awwissu 2023[3], hija l-imsemmija biss l-użufruttwarja tal-fond *de quo*;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għal diversi raġunijiet, fosthom is-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 għamilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet 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. Infatti, l-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċedux dritt ta' rilokazzjoni

[2] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.
[3] Id-data meta jiskadi ċ-ċens temporanju u l-Gvern ta' Malta jirriprendi lura l-fond *de quo*.

indefinita imma talli jipprovdu rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti setgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni[4];

7. Illi 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;

8. 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)...";

9. 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. Infatti, t-talbiet mibinija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija wkoll insostenibbli għaliex f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, iktar u iktar meta jiġi kunsidrat li s-sid ta' din il-proprjeta' huwa l-Gvern ta' Malta stess;

10. Illi f'kull każ l-ewwel talba 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;

[4] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

11. 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 XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, 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 l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

12. 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 bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

13. 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 tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li b'permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew/u awment fil-kera sa massmimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Barra minn hekk, anki wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is-sidien jistgħu jerġgħu jsaqsu lil Bord li Jirregola sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

14. Illi fir-rigward ta' proprozjonalita', tajjeb li wieħed ma jinsix 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;

15. 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 u filfatt ma ġietx imġedda wara li miet l-ex-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li kienu jolqtu l-post kienu jmissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sidien;

16. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

17. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma saru x b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

18. Illi fir-rigward tal-ħames talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

19. 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 kif kienet il-liġi *in vigore* sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

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

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

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'konsegwenza ta' kirja mnissla bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll dwar Djar (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), kif emendata bl-Att XXIII tal-1979, u li kienet fis-seħħ fir-rigward tal-fond bin-numru sebgħa (7) fi Triq Rudolfu fi Sliema (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").

7. Illi l-fatti rilevanti tal-każ huma dawn.

8. In-Nutar Maurice Gambin, żewġ ir-rikorrenti Carolina Gambin u missier ir-rikorrenti l-oħrajn, kien kiseb il-Fond matul iż-żwieġ tiegħu[5] b'kuntratt tas-17 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar George Cassar[6], soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' lira Maltija fis-sena għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali li kienet saret għall-perijodu ta' disgħa u disgħin sena bis-saħħa ta' żewġ kuntratti magħmula fl-atti tan-Nutar Gaetano Sciortino fil-15 t'Awwissu 1874 u fl-20 ta' Marzu

[5] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Dr John Gambin, a fol.6.
[6] A fol.8.

1875, u liema perijodu kien ġie prorogat għal ħamsin sena ulterjuri permezz ta' kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Giovanni Calleja Schembri fl-20 t'Awwissu 1880[7].

9. B'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar George Cassar fl-4 ta' Ġunju 1968[8], in-Nutar Maurice Gambin kien ikkonċeda l-Fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin sena b'effett mill-4 ta' Ġunju 1968 lill-Kaptan Joseph Wismayer, u dan kontra s-subċens annwu u temporanju ta' Lm300 fis-sena. Minkejja li din il-konċessjoni subenfitewtika skadiet fit-3 ta' Ġunju 1989, l-enfitewta Wismayer baqa' jokkupa l-Fond b'titolu ta' lokazzjoni mnissla bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u dan la darba huwa kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa l-Fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Minflok ċens ta' Lm300, Wismayer beda jħallas kera ta' Lm600 fis-sena. Skont ir-rikorrenti, l-kera mħallsa saret €2,049.84 fis-sena 2004, u żdiedet għal €2,693.76 fis-sena 2019[9]. Ġew ukoll preżentati xi riċevuti tal-kera mħallsa minn Wismayer mis-sena 2018 sas-sena 2022[10].

10. In-Nutar Maurice Gambin miet fid-29 ta' Marzu 2012[11], u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello fl-1 t'April 2010[12]. Permezz tiegħu, huwa nnomina bħala eredi universali tiegħu lir-rikorrenti uliedu, soġġett għall-użufrutt ġenerali favur martu r-rikorrenti.

11. L-inkwilin Wismayer miet fil-15 ta' Jannar 2023, u peress li martu kienet premorjenti, l-Fond ġie bâttal u r-rikorrenti ħadu l-pussess tiegħu lura. Mill-atti jirriżulta li l-inkwilin Wismayer u martu kienu reġistrati bħala residenti fil-Fond f'April 2021[13].

12. Fil-mori tal-kawża r-rikorrenti Carolina, magħrufa wkoll bħala Lina, Gambin mietet[14]. Hija ħalliet tliet testmenti[15], u ċjoè wieħed tal-1 t'April 2010 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello[16], u żewġ testmenti addizzjonali, ċjoè dak tal-20 ta' Jannar 2014 fl-atti

---

[7] Dan kollu jirriżulta mill-provenjenza dikjarata fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar 1968.
[8] A fol.10.
[9] Ara fol.18.
[10] Ara fol.100-105.
[11] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fil-5 ta' Marzu 2013, a fol.19.
[12] A fol.12.
[13] Ara fol.16.
[14] Ara fol.82.
[15] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a fol.89 u a fol.94.
[16] A fol.83.

tan-Nutar Pierre Cassar[17] u dak tas-17 ta' Novembru 2020 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler[18]. Il-werrieta tagħha huma r-rikorrenti wliedha.

Ikkunsidrat:

13. Illi mill-provi akkwiżiti, il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti wrew adekwatament li huma għandhom il-jedd tal-utile dominju temporanju fuq il-Fond sal-15 t'Awwissu 2023. Għalkemm ġie aċċennat waqt ix-xiehda tar-rikorrent Dr John Gambin li r-rikorrenti kienu qed jippruvaw jiksbu proroga tat-titolu temporanju tagħhom, dak l-aspett huwa, kif sejrin naraw, irrilevanti għall-każ odjern.

14. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta illi l-provi tassew juru li Wismayer kellu kirja fuq il-Fond protetta bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza. Irriżulta fil-fatt li qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIII tal-1979, Dr Maurice Gambin ikkonċeda l-Fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-istess Wismayer, bil-konsegwenza li – kemm-il darba Wismayer ikun ċittadin Malta u jabita fil-Fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu – mal-iskadenza li ġiet wara l-imsemmija emendi, Wismayer kiseb titolu ta' kirja protetta. Ġie fil-fatt ippruvat li Wismayer baqa' jokkupa l-Fond bħala r-residenza tiegħu u b'titolu ta' kera wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja mogħtija lilu.

15. Illi fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissolleva n-nuqqas t'interess ġuridiku tar-rikorrenti kollha salv Carolina Gambin, billi josserva li n-nofs indiviż tal-Fond li r-rikorrenti l-oħra wirtu mingħand missierhom kien soġġett għall-użufrutt ta' ommhom, u għalhekk huma ma ġarrbu ebda vjolazzjoni.

16. Din l-eċċezzjoni kienet, fiż-żmien meta ngħatat, tajba. Il-ġurisprudenza issa kostanti ta' dawn il-Qrati żammet illi fejn proprjetà immobbli tkun soġġetta għal użufrutt, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn deprivazzjoni b'konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet li jipproteġu l-kera. Is-sid għeri ma jġarrab ebda deprivazzjoni b'konsegwenza ta' dawk il-liġijiet, la darba t-tgawdija tiegħu hija kompletament newtralizzata bl-effett tal-jedd tal-użufrutt (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-***

[17] A fol.86.
[18] A fol.88.

Avukat tal-Istat et[19]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[20]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[21]).

17. Iżda fil-mori tal-kawża Carolina Gambin ġiet nieqsa, u ħalliet bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti l-oħrajn. Illum huwa paċifiku l-jedd tal-werrieta li jippretendu l-kumpens pekunjarju spettanti lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[22], 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*». Fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju 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*».

18. Dan għalhekk ifisser illi r-rikorrenti ulied Carolina Gambin għandhom il-jedd jippretendu l-kumpens pekunjarju li seta' miss lill-ommhom (jew lill-missierhom), bħala l-werrieta. Ma jistgħux però jippretendu kumpens mhux pekunjarju, billi dak ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx.

Ikkunsidrat:

---

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

19. Illi l-Avukat tal-Istat joġġezzjona wkoll għall-fatt li r-rikorrenti appoġġjaw l-azzjoni tagħhom fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u fir-risposta tiegħu jispjega li l-artikolu 37 ma japplikax għall-fattispeċi ta' każijiet simili, li ma jinvolvux teħid forzuż ta' proprjetà.

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

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

21. 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[23]. Fil-

[23] «*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*

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

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[24].

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).

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

23. 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.

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.

25. Bl-istess mod hija respinta wkoll l-eċċezzjoni bbażata fuq l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-esklużjonijiet kontenuti fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jipproteġux lill-Att XXIII tal-1979, billi dan l-Att, għalkemm 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.

Ikkunsidrat:

26. Imiss issa li l-Qorti tqis il-meritu tal-ilment tar-rikorrenti.

27. 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]

28. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[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].

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

[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.

30. Illi fiż-żmien meta l-konċessjoni subenfitewtika magħmula minn Dr Maurice Gambin lil Wismayer skadiet u daħal fis-seħħ it-titolu ta' kera li dwaru qed jilmentaw ir-rikorrenti, ġjà jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilin u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti[28], 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-inkwilin Wismayer 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 l-ġenituri tar-rikorrenti, u wara l-mewt ta' Dr Gambin, ir-rikorrenti Carolina Gambin bħala komproprjetarja ta' nofs indiviż u użufruttwarja ta' nofs indiviż ieħor tal-Fond, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Wismayer, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa minn Wismayer 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.

31. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, sa fejn kien jagħti lill-inkwilin Wismayer il-fakultà li, kemm-il darba jkun ċittadin Malti u juża l-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, ikompli jokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma kienx *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tal-ġenituri 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 iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

[28] Ara fol.40.

32. 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.

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

34. Il-Qorti ssib li l-vjolazzjoni ta' dawn id-drittijiet fondamentali bdiet minnufih hekk kif skadiet il-konċessjoni subenfitewtika mogħtija favur Wismayer, u ċjoè fit-3 ta' Ġunju 1989. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma tal-Qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè sal-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-ġenituri 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. Għalhekk il-qorti qed issib li l-ġenituri tar-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom mit-3 ta' Ġunju 1989 sal-31 ta' Lulju 2018.

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

37. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

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

Sena	**Ammont**
1989[29]	€2,430
1990-1993	€16,660
1994-1998	€35,840
1999-2003	€49,160
2004-2008	€77,385
2009-2013	€85,210
2014-2017	€81,528
2018[30]	€11,890
TOTAL:	€360,103

39. Illi mill-ammont totali ta' €360,103, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati.

[29] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-aħħar seba' xhur.
[30] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

Dwar dan it-tnaqqis, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Cauchi vs. Malta***[31] qieset kif ġej:

> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by **at least** 20%.[32]

40. Issa fil-każ odjern, il-Qorti ma tistax tinjora li l-ammonti għoljin tal-kirjiet mensili ffissati mill-perit tekniku ifissru li s-suq li għalih seta' kien disponibbli l-Fond kien aktar ristrett minn dak miftuħ għal proprjetajiet oħra li l-kirjiet tagħhom huma aktar konservattivi. Fi kliem ieħor, il-probabbilità li l-Fond kien jinkera għaż-żmien kollu in diskussjoni hija ferm anqas minn dik applikabbli għal proprjetajiet li l-kera tagħhom hija aktar raġġunġibbli għal parti akbar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[33], u għandu għalhekk jiġi kkalibrat mill-qorti domestika skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkollha quddiemha. Il-formola mfassla mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u applikata b'mod ġenerali fil-ġurisprudenza domestika tirrappreżenta mod san li bih tinżamm il-konsistenza fil-ġudikati tal-qrati u fil-mod kif persuna differenti jiġu kkumpensati għal vjolazzjonijiet li huma, fis-sostanza tagħhom, identiċi. Ma jfissirx però li dik il-formola għandha tiġi applikata b'mod indiskriminat fejn tista' twassal għal riżultati li m'humiex realistiċi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024):

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

[31] 25/3/2021.
[32] Enfażi in calce u sottolinear miżjud minn din il-qorti.
[33] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023).

> tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' perswaživa li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

41. Illi fiċ-ċirkostanzi il-Qorti jidhrilha li t-tnaqqis adoperat fil-każ odjern għandu jkun ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, u 30% biex jagħmel tajjeb għal fatt li l-Fond ma kienx se jkun mikri għaż-żmien kollu in kwistjoni. Dan iġib is-somma ta' €176,450.

42. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal matul iż-żmien rilevanti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont imdaħħal mill-ġenituri tar-rikorrenti kien kumplessivament jammonta għal €51,713.

43. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €124,737.

44. Peress li dan il-kumpens pekunjarju jmiss lir-rikorrenti bħala werrieta tal-ġenituri tagħhom, ebda kumpens non-pekunjarju m'huwa dovut, billi dan ma jintiritx.

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat, kif ukoll b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tal-ġenituri tar-rikorrenti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan limitatament għall-perjodu li jibda mit-3 ta' Ġunju 1989 sal-31 ta' Lulju 2018;

(iii) tilqa' t-tielet talba;

(iv) tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' mija erbgħa u għoxrin elf seba' mija sebgħa u tletin Ewro (€124,737);

(v) tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' mija erbgħa u għoxrin elf seba' mija sebgħa u tletin Ewro (€124,737) lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

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

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur