PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 107/2023 MS

Peter Hili u Doris Hili

Vs.

Avukat tal-Istat; Carmel Caruana u Antonia Caruana

Illum, 7 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 4K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Marzu 2023 li bih wara li ppremettew li:

> Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem *St Rita', 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta* liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanju lill-konvenuti Carmel u Antonia konjuġi Caruana b`att

pubbliku datat it-tnejn u għoxrin (22) ta’ Frar tas-sena 1974 in atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tiegħu hija annessa u mmarkata bħala Dokument PH001, u dan għall-konċessjoni ta` sbatax (17) sena;

Illi jirrizulta li Peter Hili imwieled Qormi, akkwista l-arja u l-entratura f’ *Drama Street* già Alessandra Street Hal Qormi, mibjugħa minn ċertu Lucrezio Briffa bis-saħħa ta` att ippublikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut datat nhar-il ħamsa (5) ta` Ottubru tas-sena 1971 (kopja hija annessa u mmarkata bħala Dokument PH002), u mill-istess att jirrizulta li kien hemm ċens annwu u perpetwu gravanti l-istess fl-ammont ta’ Lm17, illum ekwivalenti għal €39.60.

Illi fuq din l-arja akkwistata minn Peter Hili ġie żviluppat fond, u cioe l-fond de quo agitur, liema llum huwa uffiċjalment identifikat bl-isem St Rita’, 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta.

Illi permezz ta` ċedola intavolata fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bin-numru 1020/2013 r-rikorrenti ai termini tal-artikolu 1501 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta cioe l-Kodiċi Ċivili fdew iċ-ċens sopraċitat (kopja hija annessa u mmarkata bħala Dokument PH003).

Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet iżda l-konvenuti konjuġi Caruana xorta baqgħu jirriżjedu fil-fond taħt titolu ta' kera *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, u b’hekk il-konjuġi Caruana llum iħallsu l-kera fl-ammont ta` tlett mija sitta u disgħin euro u tlett ċenteżmi (€396.03) kull sitt xhur bil-quddiem (vide Dokument PH004).

Illi *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, I-konvenuti konjuġi Caruana kienu mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u I-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-konvenuti konjuġi Caruana kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw I-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessatati mid-dritt ta' użu u ta’ tgawdija tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn I-interessi ta’ I-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja I-ftehim ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja (vide Dokument PH001).

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda bilfors mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, minkejja I-kuntratti ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u I-konvenuti konjuġi Caruana, u s-sitwazzjoni hija aggravata mill-fatt li I-uniku awment possibbli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata taI-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara I-għeluq tal-perjodu tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju taI-istess fond, dak iż-żmien ossija meta skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika kien ġia ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 u dan ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi minħabba I-impossibilità tar-rikorrenti biex jieħdu lura I-pussess tal-fond, ossija li jerġgħu jieħdu lura I-fond proprjetà tagħhom qabel, id-dispożizzjonijiet taI-Att XXIII kienu qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew ipprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi I-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide *Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta — Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.*

Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ta' fond, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'leġislazzjoni taI-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kien għadda Liġi li tużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatax bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'. Għal dan il-għan, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ta' ***George Parnis vs L-Avukat Generali tar-Repubblika ta' Malta et***, *deċiża fis-7 ta' Mejju tas-sena 2021 (Rik. Nru. 25/2018 MH),* fejn ġie ppronunzjat illi:

"l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrent sar b'mod obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 12 tal-Kap 158 in eżami. Mela tali reġim tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien fl-istess qagħda tar-rikorrent. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sid u l-okkupanta. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrent mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta mill-Istat.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm ir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom."

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

Illi konsegwentement, ġaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, il-konvenuti u/jew l-Avukat tal-Istat għandhom iħallsu kumpens determinat minn dina l-Onorabbli Qorti biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnhom sofferti.

Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979.

Illi fil-femha tar-rikorrenti ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla

ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Ma hemmx dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil dirett u sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejjeġ ir-rikorrenti.

Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Generali et*** *deċiża 30 ta' Ottubru 2019 (rikors 09/2019)* qalet:-

'[omissis] fejn is-sidien isibu ruħhom f'pożizzjoni ġuridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-istat, l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tagħhom bħala sidien għall-okkupazzjoni tal-post tagħhom mill-inkwilini ma jistax legalment jitqies bħala rinunzja tad-drittijiet tagħhom. Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu lezivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' ma jinżammx.'

Illi di piu fl-istess kawża imsemmija f'paragrafu 20, l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, qalet:

'[omissis] l-mod kif l-kera ghandha tigi mizjuda skond l-emendi recenti ma tirriflettiex ir-realta` tas-suq hieles tal-pajjiz. Is-sid xorta wahda baqa' b'idejh marbuta ghaliex il-ligi baqghet tikkontrolla l-awment fil-kera'

Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Franco Buttigieg and Others v Malta*** *deciza fil-11 ta' Diċembru 2018*, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtici temporanji magħmula sussegwenti għad dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju 1979, huma wkoll lezivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali lezzjoni.

Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom, u l-antekawża qabilhom, ġie miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jithallas kumpens (*vide Cassar vs. MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018*), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u cioe tal-fond bl-isem *St Rita', 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta* minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Illi di fatti, kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili stess fis-sede Kostituzzjonali

tagħha illi, fis-sentenza riċentissima fl-ismijiet ta' ***Claude Grima et vs Lawrence Ellul et,*** *deċiża fis-26 ta' Jannar tas-sena 2023 (Rik. Nru. 260/2021 JVC),* irrikonoxxiet li:

"Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet ... partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes."

Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża '***Albert Cassar vs Malta*** *deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 Jannar 2018.'*

Illi r-rikorrenti qed jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji li huma u l-antekawża sofrew tul iż-żmien.

l-istess rikorrenti għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' lokazzjoni lill-konvenuti konjuġi Caruana għall-fond bl-isem *St Rita', 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta* li rrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tal-22 ta' Frar tas-sena 1974, Dokument RR001 fil-proċess;

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom,

cioe dik bl-isem *St Rita', 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta*, bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom r-rimedju li jidhrilha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi b'segwiment illi kull ma sar u kellu jsir minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, fosthom il-kirja *de quo,* huwa null u mingħajr effett;

4. Tiddikjara u Tiddeċiedi li l-konvenuti ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (fosthom, l-artikolu 12) billi jmorru kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk sussegwentement;

5. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-konvenut Avukat ta` l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni.

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti konjuġi Hili.

7. Tikkundanna u Tordna lill-intimat Avukat ta` l-Istat jħallas l-istess kumpens u danni kif likwidati.

8. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

   Bl-ispejjeż kollha in konnessjoni ma din l-proċedura u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-20 ta' Marzu 2023[1], li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

   1. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz St Rita', 102, Drama Street, Hal Qormi, Malta mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament

[1] A fol.32.

qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom igibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u tal-allegat ftehim tas-subċens li huwa allegatament regolar bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dawn l-artikoli japplikaw 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. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta' tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

5. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

6. Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. 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 sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss minn wara l-iskadenza tal-ftehim tas-subċens u ċioe' minn wara t-22 ta' Frar 1991 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

3. Rat ukoll ir-risposta preżentata mill-intimati Caruana fit-23 ta' Marzu 2023[2], li biha dawn eċċepew:

1. Illi in linea, preliminari l-esponenti m'humiex il-legittimu kontradittur għat-talbiet magħmula fir-rikors promotur, peress illi l- esponenti m'għandhomx locus standi judicii; u konsegwentement, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, billi min-natura tagħhom, l-istess talbiet jistgħu jinġiebu biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il- Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi mgħadud mal-premess, l-esponenti qed jiprevalixxu ruħhom minn dispożizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl- Istat ta' Malta qua cittadin privat, u b'hekk ma jistgħux ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u di più jekk r-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha din ma tista' qatt tkun akkollata fil- konfront tal-esponenti u għalhekk għandhom jiġu liberati mill- osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Ukoll in linea preliminari, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal- artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att

[2] A fol.34.

dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) billi r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi, liema rimedji għadhom sub judice;

4. Illi sussegwentament, iżda bla ebda preġudizzju għal dak sovra eċċepit, l-esponenti qegħdin jokkupaw l-fond de quo b'titolu validu ta' kera kif rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimati;

5. Illi kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti, r-rikorrenti dejjem aċċettaw mingħand l-eċċepjenti l-ħlas tal-kera offruta fl-ammonti stipulati fil- liġijiet vigenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew oppożizzjoni - li issa qed jippretendu li hija leziva għad-drittijiet umani tagħhom;

6. Illi l-esponenti addirittura huma inkwilini idonea ai termini tal-liġijiet in vigore. Huma qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu il-kera dovut minnhom legalment puntwalment, u meta ir-rikorrenti waqfu jaċċettaw il-kera huma ddepożitaw l-istess fil- Qorti;

7. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jiġu michuda mit-tgwadija tal-propjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent jistgħu jirċievu l-kera tal-fond de quo agitur. Illi minħabba l-prinċipju ben stabbilit mill-Qorti nostrana, kif ukoll mid-Dritt Ċivili, cioè dak tal-pacta sunt servanda, r- rikorrenti kienu ben konsapevoli minn din il-kirja.

8. Illi, kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-propjetà kif qed jallegaw r- rikorrenti, wieħed jista' jasal għall-konkluzjoni li kull kirja għal żmien indefinit tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispożizzjoni tal-liġi vigenti;

9. Mingħajr preġudizzju, għandu wkoll jingħad, illi sew l-esponenti, għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond.

10. Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-eċċepjenti f'dan il- każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli m'humiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu zbilanċ

mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

11. Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-eċċepjenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li soffrew jew qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hija bla fondament fil-fatt u fid- dritt, għaliex l-eċċepjenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqhom bil-liġi, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkomettewx u wisq anqas m'għandhom setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż. Konsegwentament, l- intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond dequo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom - tali deċiżjoni tkun qed toħloq ingustizzja soċjali oħra.

12. Dejjem bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba din il-Qorti issib kwalunkwe ksur ta' drittijiet, għandu jkun l-Istat li jerfa' r- responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata, għaliex jekk kun il-każ l-intimata esponenti ser igarrab piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandiex terfgħu hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

13. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa legittima tagħhom li jkompli jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel ingust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall- akkomodazzjoni alternattiva.

14. Mingħajr preġudizzju wkoll, u f'kull każ, ma teżisti ebda raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti, fl-eżerċizzju tal-poteri mogħtija lilha, għandha tiddikjara li l-eċċepjenti ma jistgħux jibqgħu igawdu d-drittijiet mogħtija lilhom bħala inkwilini tal-fond mertu tal- kawża skond il-liġijiet vigenti.

15. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il- proċeduri, għaliex ma jistgħux ikunu

ikkastigati talli sempliċiment kienu issegwi u jotempraw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura 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 għall-proprjetà u għat-tgawdija tagħha, kif protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'rabta mal-fond bin-numru mija u tnejn (102) u magħruf bl-isem "St Rita" fi Drama Street, Qormi (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»). Skont ir-rikorrenti, l-Fond kien għal żmien twil mikri lill-intimati Caruana li kellhom kirja bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala «l-Ordinanza»). Ir-rikorrenti jgħidu li kienet din il-kirja, kif protetta mill-Ordinanza, li wasslet għall-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom.

8. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

9. Ir-rikorrenti Peter Hili xtara l-ambjenti li fihom sussegwentement bena l-Fond[3] b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fil-5 t'Ottubru 1971[4]. Iċ-ċens li kien gravanti din il-proprjetà infeda b'ċedola ta' depożitu bin-numru 1020/2013 preżentata fl-1 t'Awwissu 2013[5].

10. Jirriżulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-22 ta' Frar 1974[6], ir-rikorrenti Doris Hili f'isem żewġha r-rikorrenti Peter Hili kkonċediet il-Fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena minn dakinhar stess lill-

[3] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Peter Hili, a fol.77.
[4] Kopja legali eżebita a fol.16.
[5] Kopja eżebita a fol.25.
[6] Kopja legali eżebita a fol.8.

intimat Caruana, u dan versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

11. Dan il-Fond ma kienx dekontrollat[7].

12. Jidher li mal-iskadenza tat-terminu enfitewtiku, l-intimati Caruana bdew iħallsu kera fl-ammont ta' Lm200 fis-sena[8], li żdiedet għal Lm300 fis-sena fit-22 ta' Frar 2004[9]. Fit-22 t'Awwissu 2013, il-kera saret €746.60 kull sena[10], u żdiedet għal €767.50 fis-sena fit-22 ta' Frar 2016[11].

13. Fil-25 ta' Jannar 2024, u wara rikors imressaq mir-rikorrenti fil-Bord li Jirregola l-Kera skont l-artikolu 12B tal-Ordinanza, il-Bord li Jirregola l-Kera ordna li jseħħ awment fil-kera b'mod li din tkun fl-ammont ta' €6,400 fis-sena[12].

Ikkunsidrat:

14. Illi esposti l-fatti tal-każ, imiss issa li l-Qorti tikkunsidra l-meritu flimkien mal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

15. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi mressqin mir-rikorrenti dwar it-titolu tagħhom fuq il-Fond. Huwa prinċipju paċifiku llum li f'azzjoni bħal din ir-rikorrent mhux obbligat li jġib prova daqstant rigoruża tat-titolu tiegħu. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni

[7] Ara fol.28.
[8] Ara fol.91.
[9] Ara fol.91.
[10] Ara fol.103.
[11] Ara fol.106.
[12] Ara fol.146.

causa mortis, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

16. B'riferenza għas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi ma jirriżultax li t-titolu tal-Fond jgħajjat ukoll lir-rikorrenti Doris Hili, l-Qorti tinnota li huwa minnu li m'hemmx prova fl-atti li turi li meta l-Fond ġie akkwistat minn Peter Hili fl-1971, huwa kien diġà miżżewweġ. Però l-liġi trid li l-kera li tiġi prodotta minn proprjetà, anki jekk parafernali, tidħol fil-komunjoni tal-akkwisti[13], u għalhekk il-Qorti tqis li r-rikorrenti Doris Hili wkoll uriet li għandha stat ta' vittma fil-kuntest tal-ilment promoss f'din il-kawża li jagħtiha l-leġittimazzjoni attiva biex tressaq il-kawża odjerna.

17. Bl-istess mod il-Qorti hija wkoll sodisfatta li mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati Caruana kellhom u għad għandhom titolu protett ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u dan wara l-akkwist tat-titolu ta' subenfitewsi temporanja kif fuq spjegat. Minħabba l-fatt li l-Fond kien okkupat mill-intimati Caruana bħala r-residenza ordinarja tagħhom u peress li huma ċittadini ta' Malta, huma bbenefikaw mill-protezzjoni li kienet introdotta fl-Ordinanza permezz tal-Att XXIII tal-1979.

18. L-intimati Caruana jeċċepixxu li huma m'humiex leġittimi kontradittturi tal-azzjoni tar-rikorrenti.

19. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[14]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[15] fejn ġie osservat li:

[13] Artikolu 1320(b) tal-Kodiċi Ċivili.
[14] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9/10/1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[15] 7/12/1990.

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

20. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntradditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimati Caruana qed jistrieħu għat-titolu tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom u hemm anki talba biex il-kirja tal-intimati Caruana tiġi ddikjarata nulla. Għalhekk altru li l-intimati Caruana għandhom interess li jkunu ċitati f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħhom, u sabiex ukoll huma jkollhom l-opportunità sħiħa li jinstemgħu fuq kwistjoni li dwarha għandhom interess dirett.

21. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

22. L-intimati Caruana eċċepew ukoll li r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom u għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha. Ir-rimedju indikat mill-intimati Caruana huwa dak li kien ġie esperit mir-rikorrenti u li fiż-żmien li ġiet preżentata r-risposta tagħhom, kien għadu *sub judice*, u ċjoè l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti taħt l-artikolu 12B tal-Ordinanza. Azzjoni din li però ma tagħti ebda rimedju għall-imgħoddi, u għalhekk ma tistax titqies raġuni valida biex din il-Qorti ma teżerċitax is-setgħat tagħha.

23. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

24. Niġu għall-meritu.

25. 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.[16]

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

26. 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 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[17]. *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*»[18].

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

28. Illi mill-perizja teknika li ġiet estiża f'dawn l-atti[19], għandu jirriżulta li fis-sena 1991, u ċjoè s-sena meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika li r-rikorrenti minn jeddhom taw lill-intimati Caruana, il-valur lokatizju tal-fond kien stmat fis-somma ta' €600 fis-sena. Ir-rikorrenti kienu qed jirċievu €465 fis-sena. Din id-diskrepanza m'hijiex tant kbira, fil-fehma ta' din il-Qorti, li tikkostitwixxi piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. Mhux l-istess però jista' jingħad dwar il-valur lokatizju stmat għas-sena 1996 'il quddiem. Minn dak iż-żmien, jirriżulta li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini Caruana 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-inkwilini 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.

[17] 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.
[18] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.
[19] Ara partikolarment fol.123.

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 Caruana, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat.

29. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jikkritikaw ir-rapport tal-perit tekniku u jsostnu li din għamlet ħażin li skartat il-potenzjal tal-Fond fl-istima tagħha. Jagħmlu riferenza għall-valutazzjoni mwettqa mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera li stmaw il-Fond b'valur ta' €320,000 wara li qiesu l-potenzjal tiegħu, kontra l-istima tal-perit tekniku nominata f'din il-kawża li, mingħajr ma qieset dak il-potenzjali, waslet għall-valur ta' €260,000. Issir riferenza hawnhekk għad-deċiżjoni ***Catherine Cauchi vs. Remigio Cassar et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) fejn ġie osservat hekk:

> Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima talvalur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni

30. Din il-Qorti wkoll ma jidhrilix li l-valur lokatizju ta' dar t'abitazzjoni jista' qatt jiġi kalkolat skont l-ammont ta' sulari li wieħed jista' jiżviluppa minflok dik id-dar. F'dawn il-kawżi, il-valur lokatizju jiġi kalkolat b'riferenza għall-passat, u ċjoè fi żmien meta kienu jeżistu ċirkostanzi speċifiċi. Fi kliem ieħor, valur lokatizju ta' dar ma jista' qatt jissarraf f'valur lokatizju ta' blokk t'appartamenti, jekk fiż-żmien rilevanti kien hemm dar u ma kienx hemm blokk t'appartamenti. Il-kumpens irid jiġi kalkolat fuq ċirkostanzi

kemm jista' jkun reali u mhux ċirkostanzi li huma purament ipotetiċi. Fil-każ tallum, fix-xiehda tiegħu r-rikorrent ilmenta ħafna li minħabba l-kirja protetta tal-intimati, huwa kien prekluż milli jabita fil-Fond huwa stess u minflok kellu jikri mingħand ħaddieħor. Dan ifisser li, aktarx, il-Fond ma kienx se jiġi żviluppat imma kien se jintuża mir-rikorrenti stess. Fatt dan li l-Qorti ma tistax tinjora billi tikkumpensa lir-rikorrenti b'ammont bażat fuq żvilupp li aktarx ma kienx se jsir.

31. Għalhekk il-Qorti sejra toqgħod fuq il-valutazzjoni magħmula mill-perit tekniku nominat minnha f'din il-kawża.

32. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, għandu jirriżulta li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-intimati Caruana l-fakultà li, kemm-il darba 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.

33. 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.

34. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma tal-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.

35. 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. Rimedju li fil-każ speċifiku li għandha quddiemha l-Qorti rriżulta li kien fejjiedi għar-rikorrenti, li kisbu reviżjoni tal-kera f'somma ekwivalenti għal 2% tal-valur stmat mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera (li, tajjeb jew ħażin, ħa qies anki tal-potenzjal tal-Fond), meta fil-fehma tal-perit tekniku nominat f'din il-kawża, il-valur lokatizju attwali tal-Fond għandu jkun dak ta' 3% tal-valur minnha stabbilit (li kien inqas minn dak fissat mill-membri tekniċi tal-Bord).

36. La darba għalhekk il-vjolazzjoni waqfet, mhux il-każ li l-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' nullità tal-kirja tal-intimati Caruana.

37. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll iżda dan biss mis-sena 1996 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

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

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

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB,

> 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

40. Illi 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:

Snin	**Ammont**
1996-2000	€6,250
2001-2005	€11,250
2006-2010	€17,500
2011-2015	€25,000
2016-2017	€13,000
2018[20]	€4,375

41. Illi mill-ammont totali ta' €77,375 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' €43,330.

42. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti rċievew mingħand l-intimati Caruana matul il-perijodu li dwaru l-Qorti sabet vjolazzjoni.

43. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li tħallas mill-inkwilini għall-perijodu rilevanti jammonta kumplessivament għal madwar €13,040.

44. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €30,290.

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

45. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ inkluż ix-xiehda tar-rikorrenti li huma kellhom jikri fond ieħor għall-abitazzjoni tagħhom minħabba li ma setgħux jirriprendu l-pussess tal-Fond meritu tal-kawża (liema xiehda ma ġietx kontro-eżaminata jew kontestata b'ebda mod), tqis li r-rikorrenti jistħoqqilhom kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

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

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

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta mal-fond bin-numru mija u tnejn (102) u bl-isem «Santa Rita» fi Drama Street, Qormi, r-rikorrenti soffrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għall-perijodu ndikat f'din is-sentenza, u dan minħabba li tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti b'konsegwenza tan-nuqqas fil-leġiżlazzjoni mpunjata ta' reviżjonijiet adekwati fil-kera pagabbli lilhom;

(iii) tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti billi l-leġiżlazzjoni mpunjata ma baqgħetx tivvjola l-jeddijiet tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

(iv) tilqa' l-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet billi tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat fis-somma ta' ħamsa u tletin elf mitejn u disgħin Ewro (€35,290), u b'hekk tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas din is-somma lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur