PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 466/2022 MS

Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall

Vs.

1. **Francis Polidano**
2. **L-Avukat tal-Istat**

Illum, 24 ta' Jannar, 2025

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Settembru 2022 li bih wara li ppremettew:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 18, Conservatory Street, il-Furjana, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi li l-antekawza tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt, kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €51.24.

Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilin intimat.

Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena ghal sena, l-inkwilin intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi l-inkwilin intimat qiegħed iħallas kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilin intimat u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilin intimat.

Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.

huma komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 18, Conservatory Street, il-Furjana, a favur tal-inkwilin intimat Polidano, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli fil- konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilin intimat;

3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti

skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

4. Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilin intimat mill-fond 18, Conservatory Street, il-Furjana, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

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

7. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-5 t'Ottubru 2022[1], li biha ġie eċċepit dan li ġej:

1. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 18, Conservatory Street, il-Furjana;

2. Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll tal-kirja tal-fond u li tali kirja hija tassew soġġetta għar-regim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi sa fejn qed jintalab is-sejbien ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali talba hija improponibbli u dan minħabba dak li jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u peress li l-Kap. 69 kienet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu 1962;

[1] Fol.6.

4. Ili sa fejn ir-rikorrenti jitolbu s-sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal- Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, tali talbiet huma infondati għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan legittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil- bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal- inkwilini u l-interess generali;

5. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet u għadha tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:
l-artikoli 4, 8 u 9 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l- pussess lura tal-fond mikri;
l-artikoli 4A, 5, 6, 7 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera; apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal- 2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l- Artikolu 1531ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta); u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu michuda;

6. Illi fi kwalunkwe każ, huwa ormai stabbilit li fl-ebda każ m'hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV li reġa' saħħaħ ir-rimedji ordinarji tas-sidien;

7. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex izidu l-kera jew biex jiżgumbraw lill-intimat Polidano u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'kawża ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess u l-Istat m'għandu xejn x'jaħti. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad- drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalih;

8. Illi bla preġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimat Polidano fil-15 ta' Frar 2023[2], li biha huwa wieġeb hekk:

> 1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;
>
> 2. Illi l-esponent dejjem mexa skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu isofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandujinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond de quo u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;
>
> 3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;
>
> 4. Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;
>
> 5. Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu isofri l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawh mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu;
>
> 6. Illi kif inhu ben saput, l-esponent ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur

[2] Fol.24.

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għanduibati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens, jew addirittura jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponent, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 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 barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Huwa evidenti li fil-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;

10. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-

artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponentjara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

12. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.* " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

13. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruħha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' **Portelli vs Avukat Ġenerali**, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali saħqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinari jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta' **George Parnis vs L-Avukat Ġenerali tar-Repubblika ta' Malta** u **Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace** tas-7 ta' Mejju, 2021, "il-ġurisprudenza nostrali dejjem ħalliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi ħdan it-tribunal appositu, anke għaliex f'dawn il-proċeduri l-intimat inkwilin li jiddaħħal fihom biss għal integrita' tal-ġudizzju m'għandux jiġi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxau approfitta mill-liġijiet tal-ġurnata." Għalhekk bħala stat ta' fatt, it-talba għall-iżgumbrament mill-fond hija waħda ġuridikament inammissibli fil-proċeduri odjerni;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgħa li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma għandha l-ġurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-liġi;

17. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

18. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux 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-istitut;

19. Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilinu ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);

20. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huwa persuna ta' ċerta età u li għandu jkollu s-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat minn daru li ilhu jokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jista'jsofri l-intimat huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

21. Illi 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-intimat, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-liġi anke meta l-istess intimat m'għandux mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

22. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista'jġarrab l-attur. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-inkwilin Polidano jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-lstat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-lstat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat esponent ser iġarrab piż finanzjarju enormi (*hardship*) liema piż ma għandux jerfgħu hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-lstat b'miżuri soċjali adekwati;

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-

libertajiet fundamentali, **u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.**

4. Semgħet ix-xiehda prodotti quddiemha;

5. Rat id-dokumenti u l-atti tal-kawża fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża dwar vjolazzjoni tad-dritt fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jgħidu li huma sidien tal-fond bin-numru tmintax (18) fi Triq il-Konservatorju fil-Furjana (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»). Huma jsostnu li l-Fond ilu snin twal mikri lill-intimat Polidano u qablu lill-axxendenti tiegħu, b'kirja li hija protetta permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza»), u li din il-protezzjoni qed ikollha bħala konsegwenza tagħha l-vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet fondamentali tagħhom.

9. Il-fatti rilevanti kif emerġenti mill-provi jistgħu jinġabru brevement kif ġej.

10. B'kuntratt riċevut min-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Marzu 2016, il-Fond, fost ġid ieħor, kien jifforma parti mill-Porzjoni D li kellha tiġi assenjata lil Christianne Ramsay Pergola jew lill-eredi tal-Markiż John Scicluna[4]. Assenjazzjoni li kellha ssir bix-xorti u li seħħet favur l-eredi tal-Markiż Scicluna, iżda soġġett għall-użufrutt favur Mignon Marshall[5]. Mignon Marshall mietet fil-5 ta' Marzu 2019[6].

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.34-44. Ir-rikorrenti eżebew biss estratti minn dan il-kuntratt.
[5] Fol.41.
[6] Fol.52.

11. B'testment sigriet datat 30 ta' Mejju 2002[7] u li ġie ppubblikat b'att tat-22 ta' Lulju 2017 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri[8], Mary Angela sive Mignon Marshall, omm ir-rikorrenti, ħalliet bħala werrieta tagħha lill-istess uliedha f'ishma ndaqs bejniethom, salv għal xi prelegati speċifikati fl-istess testment.

12. Intwera wkoll illi l-inkwilin tal-Fond, ċjoè l-intimat Polidano, kien iħallas kera mill-1 ta' Jannar 1995 fl-ammont ta' €25.62 kull sitt xhur. Din il-kera żdiedet fl-1 ta' Jannar 2010 għal €185 fis-sena, u baqgħet tiżdied kull tliet snin kif provdut fl-Att X tal-2009[9], u ċjoè €197.58 fis-sena imbagħad €206.40 fis-sena. Mix-xiehda mogħtija mill-intimat Polidano, madanakollu jirriżulta illi l-Fond kien iservi bħala r-residenza t'ommu u missieru u preċedentement anki taz-zija materna tiegħu. Din iz-zija mietet fis-sena 1985, u minn dak iż-żmien 'l hawn il-Fond baqa' mikri għand il-ġenituri tal-intimat Polidano, u in segwitu lilu[10]. Din ix-xiehda mill-intimat Polidano hija wkoll korraborata mill-leġers preżentati mir-rikorrenti stess[11].

Ikkunsidrat:

13. Illi mill-provi akkwiżiti, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru li l-Fond huwa proprjetà li huma u l-kuġina tagħhom Christianne Ramsay Pergola wirtu mingħand il-Markiż Scicluna. Għalkemm ir-rikorrenti naqsu milli jeżebixxu t-testment in kwistjoni, il-provi juru li l-kera kienet tassew qed titħallas lilhom[12], u dan il-ħlas joħloq preżunzjoni ta' titolu favur tagħhom[13]. Barra minn hekk, l-estratti mill-kuntratt tas-17 ta' Marzu 2016 jagħtu stampa ċara tal-mod kif iddevolviet l-eredità in kwistjoni, u wara kollox l-artikolu 629(ċ) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili joħloq preżunzjoni ta' verità dwar il-kontenut ta' att pubbliku bħal dak, liema preżunzjoni ma ġietx megħluba f'din il-kawża.

14. B'danakollu għal żmien twil jidher li l-Fond kien soġġett għall-użufrutt favur omm ir-rikorrenti. Dan ifisser li għal dak iż-żmien, jekk seħħet deprivazzjoni b'konsegwenza

[7] Fol.45.
[8] Fol.52.
[9] Fol.54-55.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Polidano, a fol.72.
[11] Fol.157-159.
[12] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Pamela Bezzina, a fol.32.
[13] Ara l-artikoli 525(1) u 528 tal-Kodiċi Ċivili.

tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, din ġiet imġarrba mill-użufruttwarja u mhux mis-sid għeri[14]. Dan fil-prattika ma jagħmilx wisq differenza, billi r-rikorrenti huma wkoll l-eredi ta' ommhom l-użufruttwarja, u għalhekk għandhom il-jedd li jitolbu l-kumpens pekunjarju li kien imiss lilha[15].

15. Però l-provi wrew ukoll li għal żmien twil qabel saret id-diviżjoni bil-kuntratt tas-17 ta' Marzu 2016, il-Fond kien soġġett mhux biss għall-użufrutt ta' Mignon Marshall, imma wkoll għall-użufrutt konġunt ta' ħutha. It-testment tal-Markiż Scicluna kien saħansitra jipprovdi għall-akkrexximent tal-użufrutt mal-mewt ta' xi wieħed mill-użufruttwarji, kemm-il darba l-użufruttwarju deċedut ma jkollux ulied. Mill-atti jirriżulta li:

- l-użufruttwarju Patrick Scicluna miet bla tfal fit-30 ta' Marzu 1977;
- l-użufruttwarju Joseph Scicluna miet fis-6 ta' Ġunju 1995, ukoll mingħajr ulied;
- l-użufruttwarja Corinne Ramsay mietet fil-31 ta' Diċembru 2007, u ħalliet tifla.

16. Għalhekk, u għalkemm il-Qorti qed issib li r-rikorrenti wrew it-titolu tagħhom u konsegwentement l-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri, ma jistax ħlief jittieħed qies tal-fatt li r-rikorrenti ma kellhomx it-tgawdija tal-Fond ħlief fl-aħħar snin, u, għaż-żmien meta dik it-tgawdija kienet vestita fl-użufruttwaji, irriżulta li r-rikorrenti m'humiex is-suċċessuri tal-użufruttwarji kollha li minn żmien għal żmien kellhom it-tgawdija tal-Fond.

17. Ġie muri wkoll li l-Fond ilu mikri snin twal lill-intimat Polidano u lill-predeċessuri tiegħu fit-titolu, bil-konsegwenza li rriżulta wkoll li dik il-kirja hija tassew milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

[14] Ara, fost ħafna oħrajn, ***Agostina sive Ina Cini et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).
[15] Dan l-istess prinċipju ġie applikat f'każ ieħor tal-istess rikorrenti maqtugħ mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Novembru 2024.

18. Illi l-intimati eċċepew li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat kontra d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

19. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> 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) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

20. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23 ta' Novembru 2020): «*Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Frar 2020).

21. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

22. Illi jmiss għalhekk li jiġi kkunsidrat il-meritu.

23. 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]

24. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-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*

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

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].

25. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

26. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

27. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerrbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet 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. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti, u qabilhom ommhom u anki l-użufruttwarji l-oħrajn, ġew deprivati minn dik it-tgawdija sħiħa ta'

[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.

ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizji tekniċi eżegwiti fuq ordni ta' din il-Qorti.

28. Dan kollu għalhekk ifisser li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Polidano u lill-predeċessuri tiegħu il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet 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. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

29. Bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tas-sidien ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-Fond għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-Fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

30. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif ukoll t'ommhom Mignon Marshall. Din il-vjolazzjoni

bdiet isseħħ mit-30 t'April 1987 u kompliet isseħħ sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

31. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

32. Illum 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 ta' Jannar 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.

33. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[19]	€1,704.56
1988-1991	€10,228
1992-1994	€12,609
1995[20]	€4,203

[19] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[20] L-użufruttwarju Joseph Scicluna miet fis-6 ta' Ġunju 1995, u għalhekk sehem l-użufruttwarji minn dan il-punt il-quddiem inbidel.

1996	€4,203
1997-2001	€37,565
2002-2006	€46,400
2007[21]	€14,220
2008-2011	€56,880
2012-2016	€71,190
2017-2020	€75,232
2021[22]	€7,837

34. Peress illi, kif fuq ingħad, kien hemm użufruttwarji differenti minn żmien għall-ieħor, u peress illi r-rikorrenti se jirċievu kumpens bħala werrieta universali ta' waħda mill-użufruttwarji, jagħmel sens li l-kumpens jiġi kalkolat skont il-perijodu tal-użufrutt differenti.

35. Għalhekk, u dejjem skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, għall-perijodu li matulu l-Fond dam soġġett għall-jedd ta' tliet użufruttwarji (u ċjoè sas-6 ta' Ġunju 1995), il-kera li l-Fond seta' jdaħħal f'suq liberu kienet daqs €26,293. Minn dan, Mignon Marshall kien imissa terz, u ċjoè €8,764.

36. Minn dakinhar sal-31 ta' Diċembru 2007, it-tgawdija tal-Fond baqgħet soġġetta għad-drittijiet ta' żewġ użufruttwarji. F'dak il-perijodu, il-valur lokatizju ġie stmat fis-somma ta' €104,840, li minnhom Mignon Marshall kellu jmissha nofs, u ċjoè €52,420.

37. Peress li l-użufruttwarja Ramsay kellha bint, id-dritt użufruttwarju tagħha ntemm u ma akkrexxiex mal-jedd użufruttwarju ta' Mignon Marshall. Dan ifisser li l-użufrutt ta' Marshall ġie ristrett għan-nofs indiviż tal-assi ereditarji. Madanakollu, peress illi fil-qasma li saret bil-kuntratt tat-13 ta' Marzu 2013, il-Fond ġie assenjat kollu lir-rikorrenti, isegwi li b'applikazzjoni tal-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, ir-rikorrenti jitqiesu sidien uniċi tal-Fond b'effett mill-ftuħ tas-suċċessjoni (ara, per eżempju, ***Carmen Borg vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 13 ta' Mejju 2024, u r-rassenja ta' ġurisprudenza hemmhekk kontenuta). Il-valur lokatizju stmat mill-1 ta' Jannar 2008 sat-tmiem tal-perijodu rilevanti huwa ta' €211,139.

---

[21] L-użufruttwarja Corinne Ramsay mietet fil-31 ta' Diċembru 2007.
[22] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

38. B'kollox għalhekk €272,323.

39. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess pubbliku li kien jilleġittima d-deprivazzjoni sofferta, li jġib €190,626.

40. Imbagħad irid isir tnaqqis ieħor li jagħmel tajjeb għal fatt li s-sidien (jew l-użufruttwarja f'dan il-każ) ma kellha ebda ċertezza li l-Fond kien se jinkera għaż-żmien rilevanti kollu. Tnaqqis li solitament jiġi applikat bir-rata ta' 20%. B'danakollu, din ir-rata m'hijiex waħda fissa jew inflessibbli. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[23], 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 ta' Jannar 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 tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.[24]

41. Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-kera tal-Fond kienet aktar għolja minn dik li jġibu proprjetajiet oħrajn ifisser li l-kiri tal-Fond kien disponibbli għal sezzjoni iżgħar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer, bil-konsegwenza li ż-żmien li matulu wieħed jistenna

---

[23] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023).
[24] Ara wkoll ***Ann Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 21 t'Ottubru 2024).

li l-Fond jinkera huwa loġikament inqas minn dak applikabbli għal proprjetajiet oħrajn li l-kera tagħhom hija raġġunġibbli għal sezzjoni akbar tal-popolazzjoni.

42. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li t-tnaqqis applikabbli f'dan il-każ għandu jkun ta' 30%, minflok 20%. Dan iġib €133,438.

43. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja, dejjem applikati l-istess kriterji li bihom il-Qorti wasslet għall-valur lokatizju mtellef lir-rikorrenti u lill-awtriċi tagħhom. It-total ta' din il-kera imħallsa tammonta għal madwar €2,942. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €130,496. Tenut kont tal-fatt li l-użufruttwarja mietet fil-5 ta' Marzu 2019, u għalhekk il-leġiżlazzjoni li ntroduċiet l-element ta' proporzjonalità li kien nieqes iddaħħlet ftit żmien wara, il-Qorti tqis li mhux il-każ li tillikwida kumpens mhux pekunjarju favur ir-rikorrenti, anki in vista tal-fatt li ma saritx prova li din il-vjolazzjoni ħolqot lir-rikorrenti xi preġudizzju jew ansjetà partikolari.

44. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Polidano u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti biss sa fejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet imfissra f'din is-sentenza seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ta' ommhom Mignon Marshall kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(iv) tilqa' t-tieni talba biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll l-Att X tal-2009, qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u sa fejn kienu jagħtu lill-intimat Polidano dritt ta' rilokazzjoni fuq il-Fond versu kera li ma kinitx radikata fuq il-valur tiegħu, kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ta' ommhom Mignon Marshall, kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

(v) tilqa' t-tielet talba biss billi tiddikjara li r-rikorrenti għandhom jedd għal kumpens pekunjarju kif se jiġi likwidat aktar 'il quddiem;

(vi) tiċħad ir-raba' talba;

(vii) tilqa' l-ħames talba biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u ta' Mignon Marshall kawża tal-fatti fuq spjegati;

(viii) tilqa' s-sitt talba billi tillikwida l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti fis-somma ta' mija u tletin elf u erba' mija sitta u disgħin Ewro (€130,496);

(ix) tilqa' s-seba' talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

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

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur