PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 320/2023 MS

Catherine sive Kathleen armla minn John Mifsud; Robert Mifsud; Louis Mifsud; Sandra armla minn Laurence Zammit; Christine mart Alexander Micallef

Vs.

Renato Briffa u Maria Theresa Briffa;
Avukat tal-Istat

Illum, 3 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors imressaq fit-13 ta' Ġunju 2023 mir-rikorrenti, li permezz tiegħu huma, wara li ppremettew hekk:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali **79, Sandra, Triq San Luqa, G'Mangia Pieta,** liema fond jinkera lill-intimati Briffa skont skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Awwissu, 1989, hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**, versu kera ta' **Lm240** fis-sena.

Illi din il-kirja kellha tittermina fl-10 ta' Awwissu, 1990 ai termini tal-istess skrittura, peró ai termini tal- Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-inkwilini kellhom id-dritt li jibqghu igeddu l-kirja sal-gurnata tal-lum minhabba d-dispozizzjonijiet tal-istess ligi.

Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament gie moghti b'cens temporanju b'kuntratt tal-10 ta' Awwissu, 1972 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli li kopja tieghi qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B.**

Illi b'kuntratt tat-18 ta' Dicembru 1980, fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C** John Bartolo biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni emfitewtika temporanja hawn fuq imsemmija Dokument B lill- intimat Renato Briffa.

Illi ai termini tas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza ' Georgina Briffa vs Joseph Darmanin' deciza fl-1 ta' Dicembru 2021 id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia l-artiklu 12 (8) tal-istess Kap. Kienu jiddisponu illi l-intimati Briffa ma kellhomx dritt biex igeddu l-kirja taht id-dispozizzjonijiet tal-istess ligi.

Illi b'certifikat tad-dekontroll 27635/91 il-Land Valuation Officer iddekontrolla din il-proprjetá fil-21 ta' Jannar, 1991 biex b'hekk huma xorta d-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 5 tal-Kap. 158 li jirregolaw il-kirja in kwistjoni u dan kif jirrizulta mid-**Dokument D**.

Illi l-fond in kwistjoni kien propjeta ta' missier ir-rikorrenti, John u hutu Geraldu Paul Mifsud u b'kuntratt ta' divizjoni tal- 5 ta' Settembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lil Paul Mifsud.

Illi Paul Mifsud miet fil-31 ta' Ottubru, 2004 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tat- 18 ta' Marzu, 1981 fl-Atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat **Dokument F** minn fejn jirrizulta li huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lit-tlett hutu, Gerald, John u Maria Carmela, xebba, ahwa Mifsud.

Illi Gerald u Maria Carmela ahwa Mifsud, ippremorjaw lid-decuius Paul Mifsud, stante li mietu ghozzieba u minghajr tfal fid- 29 ta' Ottubru, 1981 u 24 ta' April 2001, biex b'hekk l-ereditá tieghu iddevolviet b'mod shih fuq huh John Mifsud b'dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G.**

Illi John Mifsud miet fit-8 ta' Ottubru 2017 u l-wirt tieghu iddevolva f'zewg testmenti tal-4 ta' Ottubru, 2005 u tat- 8 ta' April, 2016 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Edward Flores, fejn huwa innomina bhala eredi universali tieghu lill-uliedu r-rikorrenti u uzufruttwarja lil martu Catherine Mifsud hawn annessi u mmarkati **Dokument H** u **Dokumenti I**

Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Awwissu, 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Bonnici hawn anness u mmarkat bhala **Dokument J** il-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi l-inkwilini qeghdin bhalissa jhalsu kera ta' €473.06 kull sitt xhur.

Illi l-kera mhallsa mill-intimati Briffa lir-rikorrenti hija rrizorja stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin minkejja li l-fond in kwistjoni kien fond dekontrollat bl-Att XXIII tal-1979, l-intimati kellhom id-dritt tar-renova tul hajjithom kollha gialadarba huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni oltre li din il-kirja ma setghet qatt tigi terminata u per forza huma kellhom jirrikonoxxu lill-intimati fit-titolu taghhom.

Illi l-kera u l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond kien ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni u dan ghall-perjodu mill-11 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019.**

Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk il-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.

Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx

proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Istat jirrisarcixxi id-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mill-istess rikorrenti mill- 11 ta' Awwissu 1987, sad-dhul tal- Att. XXVII tal-2018

komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, kif ukoll l-Att XXVII ta' 2018 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Briffa ghall-fond **79, Sandra, Triq San Luqa, G'Mangia, tal-Pieta** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni siegha pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009, tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att XXVII ta' 2018 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre l-imghaxx legali wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati pekunjarji u non pekunjarji oltre l-imghaxx legali ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bid-data sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fil-25 ta' Lulju 2023[1], li biha wieġeb hekk:

    1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u juru li huma legalment entitolati jipperċepixxu l-kera.

    2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-fond verament huwa mħares mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

    3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

    4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjoni li r-rikorrenti sofrew minn diskriminazzjoni bi ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea hi kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan billi l-Istat huwa entitolat li joħloq reġim legali distint minn ieħor biex jirregola s-suq tal-kera.

    5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan il-ksur issustixxa biss minn meta l-ordni ta' dekontroll impunjata ġiet fis-seħħ (allegatament mill-21 ta' Jannar, 1991) sa mhux aktar tard mill-10 ta' Awwissu, 2018, meta daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi rimedju xieraq għal dak lamentat mir-rikorrenti.

    6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta li l-intimati Briffa preżentaw fil-25 t'Ottubru 2023[2], li permezz tagħha huma qalu hekk:

[1] Fol.62.
[2] Fol.68.

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma għal-kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. Illi preliminarjament l-esponenti jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli teżerċita l-mansjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante d-disponibilità ta' rimedju ordinarju fil-konfront tal-esponenti liema rimedju qiegħed jiġi eżerċitat mir-rikorrenti fil-kawża pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera bir-rikors bin-numru: 337/2023/JG fl-ismijiet: *Catherine sive Kathleen armla minn John Mifsud, Robert Mifsud; Louis Mifsud; Sandra armla minn Laurence Zammit, Christine mart Alexander Micallef vs Renato Briffa u Maria Theresa Briffa*;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tabliet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elekati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi jiġi rilevat li m'huwiex minnhu li l-kirja li bħalissa jħallsu l-inkwilini hija dik ta' erba' mija tlieta u sebgħin ewro u sitt ċenteżmi (EUR 473.06) fis-sena iżda fil-fatt l-inkwilini jħallsu l-kera annwali ta' disa' mija sitta u erbgħin ewro u tnax-il ċenteżmu (EUR 946.12) fis-sena, ara 'l hawn anness 'Dok A';

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liġi li daħħlet fis-seħħ fl-10 t'April, 1959 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni ta' Malta:

   "*Ebda ħaġa fil-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-sub-artikolu) . . .";*

6. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq

il-propjeta'. Fid-dawl ta' dan kollhu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u għandu jiġi miċħud;

7. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw 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-propjeta' skont l-interess ġenerali. Barra minn hekk, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur m'huwiex il-każ;

8. Illi l-liġijiet li qiegħdin 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 dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

10. Illi fil-mertu wkoll, l-esponenti jirrilevaw li dan il-fond ġie konċess bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u ċ-ċesjonarju bi qbil bejniethom pjenament konxji bl-istat tal-liġi viġenti fiż-żmien;

11. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kapitolu 158 jew tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16;

12. Illi b'żieda ma' dan għandu jingħad illi l-emendi riċenti li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, speċjalment permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, sabiex filwaqt illi s-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'kirjiet li jmorru lura għal qabel is-sena 1995 jingħataw aktar kumpens ossija kumpens xieraq ibbażat fuq il-valur fis-suq tal-proprjetà, inkwilini fil-pożizzjoni tal-esponenti ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u għalhekk jekk qatt ir-rikorrenti

sofrew *an unfair and excessive burden* dan huwa possibbli li jiġi rimedjat permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri r-rikorrenti diġa qiegħdin jagħmlu użu minnhom;

13. Illi bla ħsara għal dak diġa eċċepit, mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, kif fil-fatt diġa għamel, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. B'żieda madankollhu, skont l-istess Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-propjeta' u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni tal-liġi;

14. Illi r-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

15. Illi f'kull każ l-esponenti m'għandhomx iwieġbu dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu kkontestati f'dina l-kawża u dan għaliex *qua* ċittadini huma m'humiex l-awturi ta' dawn il-liġijiet iżda qiegħdin sempliċiment jipprevalixxu ruħhom mill-provvedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament validi;

16. Illi għalhekk ukoll u fi kwalsiasi każ, l-esponenti ma għandhomx jiġu kkundannati la li jħallsu xi kumpens lir-rikorrent u lanqas li jħallsu l-ispejjeż ta' dina l-kawża;

17. Illi sussidjarjament lanqas jekk fil-pessima ipoteżi dina l-Onorabbli Qorti issib li r-rikorrenti għandhom raġun f'xi wieħed mill-ilmenti tagħhom, hija l-umli sottomissjoni illi dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tagħti r-rimedju mitlub mir-rikorrent ossija illi jiġi dikjarat li l-esponenti ma jistgħux ikomplu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi u dana għaliex tali talba m'hijiex ġustifikata fid-dawl tal-liġijiet li daħlu fis-seħħ riċentament taħt il-Kapitolu 158 permezz tal-Att XXIV tal-2021;

18. Illi għalhekk ukoll hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti li llum jeżistu rimedji alternattivi u adegwati għal-lanjanzi tar-rikorrent u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha

tiddeklina milli teżerċita l-mansjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

19. Illi in ogni każ ġie kemm-il darba ritenut illi dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tittermina l-kirja u lanqas tordna l-iżgumbrament tal-esponenti billi mhijiex il-forum adattat għal tali ordnijiet;

20. Illi in oltre l-esponenti jwieġbu wkoll li dina l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

21. Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-kontendenti;

5. Rat id-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

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

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

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, u dan b'konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa «l-Ordinanza»), kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, fir-rigward tal-fond bin-numru disgħa u sebgħin (79) bl-isem 'Sandra', fi Triq San Luqa fi Guardamangia l-Pietà (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").

[3] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.

9. Ir-rikorrenti jgħidu li l-Fond kien jappartjeni indiviżament lil missierhom John Mifsud u ħutu. B'kuntratt ta' diviżjoni magħmul fil-5 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli[4], il-Fond ġie assenjat lil Paolo Mifsud, li miet fil-31 t'Ottubru 2004. Is-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Frank Xavier Dingli fit-18 ta' Marzu, 1981, li bih innomina bħala werrieta lil missier ir-rikorrenti u lil ħutu l-oħra Gerald Mifsud u Maria Carmela Mifsud, li mietu improle u mhux miżżewwġa[5] qabel l-istess Paolo Mifsud, u ċjoè fid-29 t'Ottubru 1981 u fl-24 t'April 2001 rispettivament, u sehmhom mill-wirt ta' Paolo Mifsud għalhekk akkrexxa ma' sehem John Mifsud. John Mifsud iddikjara t-trasmissjoni *causa mortis* tal-beni immobbli li kienu jappartjenu lil Paolo Mifsud permezz ta' att riċevut min-Nutar Pubbliku Edward Flores fis-16 ta' Mejju 2005[6].

10. John Mifsud miet fit-8 t'Ottubru 2017, u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment *unica charta* li huwa għamel fl-atti tan-Nutar Edward Flores fl-4 t'Ottubru 2005[7], li bih innomina lir-rikorrenti wliedu Robert Mifsud, Louis Mifsud, Sandra Zammit u Christine Micallef bħala werrieta tiegħu, kif ukoll lil martu r-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud bħala użufruttwarja fuq l-eredità tiegħu. John Mifsud għamel ukoll testment addizzjonali fl-atti tal-istess Nutar Flores fit-8 t'April 2016[8], iżda l-kontenut tiegħu mhux rilevanti għal dan il-każ. It-trasmissjoni *causa mortis* tal-ġid immobbli li kellu John Mifsud favur il-werrieta tiegħu ġiet dikjarata b'att pubbliku tat-13 t'Awwissu 2018 riċevut min-Nutar Pubbliku Charmaine Bonnici[9].

11. Irriżulta wkoll li l-Fond kien inkera minn Paolo Mifsud lill-intimat Renato Briffa bi skrittura privata tal-14 ta' Awwissu 1989[10], għal żmien ta' sena dekorribbli mill-10 ta' Awwissu 1989 u versu l-kera ta' Lm240 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Il-Fond ġie dekontrollat b'ordni ta' reġistrazzjoni datata 21 ta' Jannar 1991[11].

---

[4] Fol.20.
[5] Ara l-affidavit tar-rikorrent Robert Mifsud, a fol.8.
[6] Fol.40.
[7] Fol.44.
[8] Fol.47.
[9] Fol.51.
[10] Fol.10.
[11] Fol.18.

12. Qabel saret din il-kirja, jirriżulta li l-aħwa Mifsud – kompriż allura John Mifsud – kienu kkonċedew il-Fond lil ċertu John Bartolo b'titolu ta' enfitewsi temporanja għaż-żmien ta' sbatax-il sena, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena. Dan sar b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli fl-10 t'Awwissu 1972[12]. Imbagħad b'att ieħor magħmul fit-18 ta' Diċembru 1980 fl-atti tal-istess nutar pubbliku imsemmi, John Bartolo ittrasferixxa l-jedd ta' *utile dominium* temporanju għaż-żmien rimanenti lill-intimat Briffa.

13. Irriżulta wkoll li fiż-żmien meta saret din il-kawża, l-intimati Briffa kienu qed iħallsu s-somma ta' €236.53 kull tliet xhur bħala kera lir-rikorrenti[13]. Ir-rikorrenti pproċedew fil-konfront tal-intimati Briffa wkoll fil-Bord li Jirregola l-Kera, li b'sentenza mogħtija fl-14 ta' Frar 2024 wara r-rikors bin-numru 337/2023 JG[14], awmenta l-kera pagabbli mill-intimati Briffa għas-somma ta' €5,300 fis-sena, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem b'effett mill-istess sentenza.

14. Illi mix-xiehda tal-intimata Briffa, irriżulta wkoll li l-intimati Briffa dejjem għexu fil-Fond u użawh bħala r-residenza ewlenija tagħhom[15]. L-intimati Briffa eżebew ukoll verakopja tal-kotba tal-kera tagħhom[16].

15. Illi mill-provi fuq imsemmija, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti wrew it-titolu tagħhom fuq il-Fond. Mhux hekk biss, imma r-rikorrenti Robert Mifsud, Louis Mifsud, Sandra Zammit u Christine Micallef seħħilhom ukoll juru li huma s-suċċessuri leġittimi ta' Paolo Mifsud, bil-konsegwenza li huma għalhekk għandhom il-jedd li jippretendu kumpens pekunjarju anki b'konsegwenza ta' leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali mġarrba minn Paolo Mifsud u minn John Mifsud, l-awturi fit-titolu tagħhom[17]. B'danakollu, mal-mewt ta' John Mifsud, ġie fis-seħħ l-użufrutt fuq il-patrimonju tiegħu favur ir-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud, u għalhekk minn dakinhar 'il quddiem, kwalsiasi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali setgħet tiġġarrab biss minnha

[12] Fol.13.
[13] Fol.60.
[14] Fol.81.
[15] Ara x-xiehda tal-intimata Briffa, a fol.126.
[16] Minn fol.132-226.
[17] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).

bħala użufruttwarja (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[18]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[19]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[20]).

16. Il-Qorti però mhux konvinta mill-provi eżebiti li l-intimati Briffa għandhom titolu ta' kera naxxenti mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza. Dik id-dispożizzjoni kienet tipproteġi kirjiet li jsiru dwar fondi li kienu dekontrollati, meta l-iskop oriġinali tad-dekontroll kien li jkun hemm kategorija ta' fondi li ma jaqgħux taħt il-kontroll tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini. Għalkemm huwa minnu li teżisti skrittura ta' kera bejn Paolo Mifsud u l-intimat Briffa, din tippreċedi d-dekontroll tal-Fond, u ssegwi l-għeluq tal-konċessjoni subenfitewtika li kien kiseb l-istess intimat Briffa.

17. Dan għalhekk ifisser li fil-mument li saret l-iskrittura lokatizja tal-14 t'Awwissu 1989, l-intimat Briffa kellu titolu ta' kera b'konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u mhux tal-artikolu 5. Il-fatt li saret skrittura ta' kera ma jbiddel xejn minn dan il-fatt. L-effetti tal-artikolu 12 kienu awtomatiċi (ara f'dan is-sens ***Felicity Wismayer vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 9 t'Ottubru 2023) u l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn Mifsud u l-intimat Briffa jidher b'mod evidenti li saret biss biex tirrifletti l-bidla miġjuba fis-seħħ bl-artikolu 12 tal-Ordinanza. Kemm hu veru, ġie miftiehem li l-intimat Briffa jibda jħallas bħala kera ammont li kien daqsinsew id-doppju taċ-ċens li kien jitħallas qabel – wieħed mill-effetti l-aktar ċari tal-konverżjoni tat-titolu minn enfitewsi għal lokazzjoni bis-saħħa tal-artikolu 12.

18. Din il-konklużjoni tal-Qorti però ma toqtolx u ma żżommx il-prosegwiment tal-kawża. Fil-fatt il-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali hija fis-sens li kemm taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar u kemm taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, fis-sostanza l-ilment huwa l-istess u jista' jiġi meqjus fl-istess kawża, soġġett naturalment għall-jedd tal-intimati li jirregolaw ruħhom skont il-każ (ara f'dan is-sens ***Carmel Mangion et vs. L-Avukat tal-Istat et***, 29 ta' Marzu 2023; ***Francis Scerri et vs. Anthony Deguara et***, 9 t'Ottubru 2023; ***Marcus Scicluna***

[18] Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023.
[19] Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023.
[20] Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023.

Marshall et vs. L-Avukat tal-Istat, 10 ta' Ġunju 2024). Issa fil-każ odjern, il-protezzjoni leġiżlattiva li qed tiġi mpunjata mir-rikorrenti toħroġ minn dispożizzjoni differenti tal-istess Ordinanza, u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti ma ġġarrab ebda bidla sostantiva fl-eżami tal-elementi li jsawwruha.

19. Għaldaqstant il-Qorti qed tikkonkludi li l-intimati Briffa għandhom titolu ta' kera protett bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

20. Illi l-intimati Briffa eċċepew illi huma m'humiex il-leġittimi kontradittur, la darba r-rikorrenti qiegħdin jimpunjaw il-liġi u għalhekk huma m'humiex responsabbli għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet li dwarha qed jilmentaw ir-rikorrenti.

21. Għalkemm dan hu minnu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, jeżistu aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradittur[21]. Huma leġittimi kontradittur ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontradittur dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal

[21] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990).

raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

22. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

23. Illi l-intimati Briffa jgħidu wkoll li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera pagabbli lilhom. Ir-riferenza hawnhekk tidher li hija għad-dritt t'azzjoni maħsub fl-artikolu 12B, li ġie ntrodott fl-Ordinanza permezz tal-Att XXVII tal-2018.

24. Dak ir-rimedju però jaħdem *ex nunc*, u ma jagħti ebda soluzzjoni għall-vjolazzjonijiet li wieħed seta' ġarrab qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12B, preċitat.

25. Din l-eċċezzjoni għalhekk qed tiġi miċħuda wkoll.

Ikkunsidrat:

26. B'din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħdin jinvokaw kemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

27. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jgħid:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

28. Illi din id-dispożizzjoni għalhekk testendi t-tutela tagħha fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[22]. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa, kif ukoll id-dritt li wieħed jirċievi l-kera jew il-frottijiet l-oħrajn li jistgħu jiġu ġenerati minn dik il-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

29. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24 ta' Ġunju 2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ*

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

odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29 ta' Marzu 2019) osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[23].

30. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27 ta' Jannar 2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuta. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel.

31. L-esklużjonijiet kontenuti fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jipproteġux lill-Att XXIII tal-1979, billi dan l-Att, għalkemm jemenda liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962, għandu l-effetti maħsuba fil-paragrafi (a), (b) u (d) tal-istess dispożizzjoni.

32. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani ifittxu li jilħqu skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnhom innifishom m'humiex leżivi 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

[23] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2018).

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 repetition. 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.[24]

33. 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 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

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

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[25]. *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*»[26].

34. Huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

35. Il-provi juru li fiż-żmien meta t-tnisslet il-kirja favur l-intimati Briffa bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, il-Fond kien diġà kellu potenzjal biex iġib kera ferm aktar mid-doppju taċ-ċens li kien miftiehem sbatax-il sena qabel. 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. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Briffa, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-intimati Briffa skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

36. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-intimati Briffa l-fakultà li, kemm-il darba jkunu ċittadini Malti 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-

[25] 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.
[26] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

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.

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

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

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

40. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll sa mis-sena 1989, liema vjolazzjoni baqgħet sejra sal-31 ta' Lulju 2018.

41. Issa fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mid-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. Però fl-istess rikors jingħad li l-qorti għandha tqis il-vjolazzjoni subita minnhom «*sad-dħul tal- Att XXVII tal-2018*»[27]. Hekk ukoll, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti ma jelaborawx dwar dan l-aspett tal-pretensjoni tagħhom, u anzi llimitaw is-sottomissjonijiet tagħhom anki dwar il-kalkolazzjoni tad-danni pekunjarji saż-żmien li fih daħal fis-seħħ dan l-Att. Għalhekk l-eċċezzjonijiet relattivi tal-intimati se jkunu qed jiġu milqugħa.

Ikkunsidrat:

42. Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu wkoll riferenza għall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u jalludu għall-fatt li hemm diskriminazzjoni bejn dak li jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 dwar kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995. Il-Qorti qed tifhem dan l-ilment fis-sens li saret diskriminazzjoni bejn dawk is-sidien li krew ħwejjiġhom qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bil-konsegwenza li l-kirja ġiet protetta, u dawk li krew ħwejjiġhom wara dik id-data, u li allura krew f'suq ħieles.

43. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti ma jagħmlu ebda aċċenn għal dan l-ilment.

44. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f 'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.

45. Kif jinsab miktub minn ***Karen Reid*** (A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights, Sweet & Maxwell, 2012), «*According to the case-law, an applicant must establish that he is subject to a difference in treatment from others in a comparable position in the enjoyment of one of the rights guaranteed under the*

[27] Ara fol.5.

*Convention, which difference cannot be objectively and reasonably justified, having regard to the applicable margin of appreciation. Once a difference in treatment is established, it is however for the respondent Government to show that it was justified (**Serife Yigit v. Turkey**, 2/11/2010)»* (pg. 364). L-istess awtriċi tissokta tgħid, «*By its formulation, the provision has been tied inexorably to the other substantive rights in the Convention. An applicant complaining of discrimination must allege it in respect of, for example, freedom of religion or fair trial. It is useless to invoke it in the area of employment rights, political office, pay, access to private leisure facilities ..... In* Belgian Linguistics (July 23, 1968), *the Court noted that the provision had "no independant existence" and it was as though it was an integral part of each of the substantive articles. Further, extreme discrimination has been held by the Convention organs to constitute degrading treatment contrary to Art.3 (**East African Asians v. UK** (14/12/1973); **Cyprus v. Turkey** (10/05/2001))*»[28].

46. F'dan is-sens, min jallega t-twettiq ta' xi diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu, ma jistax iressaq din l-allegazzjoni weħidha, iżda irid juri li l-aġir diskriminatorju ilmentat ikun sar b'rabta ma' jew fl-ambitu ta' wieħed mid-drittijiet fundamentali l-oħrajn, hekk imsejħa "sostantivi". L-istess awtriċi fil-fatt tikteb, «*Conversely, a finding of no violation of a substantive article does not preclude the examination of the discrimination complaint, as in* Abdulaziz v. UK *where the claims under Art.8 where rejected. This is the type of case where the essence of the complaint is the discriminatory application of the measures which otherwise disclose no fundamental incompatibility with the provisions of the Convention*»[29]. Dwar l-istess materja, ingħad ukoll li, «*Subject to this limitation, the Court has generally approached the application and interpretation of Article 14 in an effective way. In particular, an applicant may establish a violation of Article 14, event though he cannot show or does not even claim, a violation of another article* (see Belgian Linguistic case)*, provided that the claim falls 'within the ambit' of a Convention right. This is possible as the Court has held 'the notion of discrimination includes in general cases where a person or group is treated, without proper justification, less favourably then another, even thought the more favourable treatment is not called for by the Convention'*»[30].

[28] Ibidem.
[29] Ibid, paġna 371.
[30] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, paġna 580.

47. Huwa mportanti li jingħad illi «*Article 14 contains a long, and apparently non-exhaustive list of characteristics which might render differential treatment discriminatory, so identifying the 'badge' on the basis of which the differential treatment is made is not usually a problem. Furthermore, these identified 'badges' are supplemented by an open-ended 'other status' category which has been held to include sexual orientation, marital status, legitimacy, status as a trade union, military status, conscientious objection, professional status and imprisonment*»[31] (fl-istess sens ara ad eżempju ***Victor Spiteri vs. Avukat Ġenerali et***, Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2008).

48. Ingħad ukoll illi jkun hemm ksur tal-artikolu 14 fejn jintwera li, mingħajr ġustifikazzjoni oġġettiva u raġjonevoli, persuni f'sitwazzjoni rilevanti simili jiġu trattati b'mod differenti (***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Mejju 2004, b'referenza għad-deċiżjoni ***Spadea and Scalabrino vs. Italy***). Dan huwa suffiċjenti għaliex «*l-każi ta' diskriminazzjoni speċifikati fl-istess artikolu ma humiex restrittivi u kull każ fejn jirriżulta li l-individwu ġie diskriminat kontra, billi l-awtorita' ma tkunx aġixxiet b'mod imparzjali, anke mingħajr ma dik id-diskriminazzjoni tinkwadra ruħha taħt waħda mill-każijiet imsemmija f'dan l-artikolu, għandu wkoll ikun sottopost għall-iskrutinju tal-Qrati*»[32].

49. Issa kif diġà ġie rilevat, sabiex tinstab leżjoni taħt l-artikolu 14, ir-rikorrenti jridu juru li huma ġarrbu trattament differenti fit-tgawdija ta' xi jedd fundamentali ieħor taħt il-Konvenzjoni li mhux oġġettivament ġustifikabbli. U sabiex ikun jista' jingħad li jeżisti trattament differenti, ir-rikorrenti jridu juru li xi ħadd ieħor f'sitwazzjoni analoga għal tagħhom qed jiġi trattat b'mod differenti (ara ***Alfred Spiteri et vs. Awtorità dwar it-Trasport ta' Malta et***, Qorti Kostituzzjonali, 7 t'Ottubru 2013). Issa din il-Qorti jidhrilha li biex ir-rikorrenti juru vjolazzjoni taħt l-artikolu 14, iridu jikkomparaw ruħhom ma' min, bħalhom, kera ħwejjġu qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXXI tal-1995, ċitat minnhom. Min kera ħwejjġu <u>wara</u>, ma jistax jingħad li huwa f'sitwazzjoni

[31] ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, op cit, paġna 584.
[32] ***Raymond Vella et noe vs. Il-Kummissarju ta' l-Artijiet***, Prim'Awla, 4/6/1997, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-partijiet li jirrigwardaw l-artikolu 14 b'sentenza mogħtija fl-24/05/2004.

analoga ma' min kera ħwejġu qabel dik id-data. Din il-fehma tal-Qorti tinsab imtennija f'deċiżjonijiet oħrajn, kemm lokali[33] u kemm esteri[34].

50. Dan apparti l-fatt li l-Qorti sabet li l-kirja tal-intimati Briffa twieldet minn konċessjoni enfitewtika temporanja, u għalhekk id-distinzjoni li r-rikorrenti qed jippruvaw jagħmlu ma tgħoddx żgur għall-każ tagħhom.

51. Il-Qorti għalhekk ma ssibx vjolazzjoni tal-artikolu 14.

Ikkunsidrat:

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

53. 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 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] ***Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021.
[34] ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** (QEDB, 30 ta' Lulju 2015); ***Bradshaw and others vs. Malta*** (QEDB, 23 t'Ottubru 2018).

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

Sena	**Ammont**
1990-1994	€4,781
1995-1999	€9,270
2000-2004	€14,097
2005-2009	€19,573
2010-2014	€22,134
2015-2016	€9,613
2017	€4,806
2018[35]	€3,920
TOTAL:	€88,194

55. Illi minn dawn, is-somma ta' €3,920 tmiss lir-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud bħala l-użufruttwarja tal-Fond. Il-bilanċ ta' €84,273 imiss lir-rikorrenti l-oħrajn, bħala s-suċċessuri leġittimi ta' Paolo Mifsud u John Mifsud.

56. Skont il-ġurisprudenza ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni. Fir-rigward tas-somma ta' €3,920, dan iġib €2,195. Fir-rigward tas-somma ta' €84,273, dan iġib €47,193.

57. Illi minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal matul iż-żmien li fih il-Qorti sabet vjolazzjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li (i) mis-sena 1990 sas-sena 2004, l-intimati Muscat kienu jħallsu Lm240 fis-sena, li b'kollox jiġi €8,386; (ii) mis-sena 2005 sas-sena 2012, tħallsu €204.05 kull tliet xhur, li b'kollox jiġu €6,530; (iii) mis-sena 2013 sas-sena 2015, tħallsu €212.78 kull tliet xhur, li b'kollox jiġu €2,553; (iv) mis-sena 2016 sa Lulju tas-sena 2018, tħallsu €221.62 kull tliet xhur, li b'kollox jiġu €2,216.

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

58. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud jammonta għal €1,752. Il-kumpens pekunjarju mistħoqq mir-rikorrenti l-oħrajn jiġi €27,951. Fiċ-ċirkostanzi m'hemmx lok li jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Fir-rigward tar-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud, billi din kienet ilha biss ftit żmien użufruttwarja tal-Fond qabel daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 u ma ġiex muri li ġarrbet xi ħsara morali partikolari. Fir-rigward tar-rikorrenti l-oħrajn, billi l-kumpens mhux pekunjarju ma jintiritx.

59. Fl-aħħar nett, billi kif spjegat fil-korp ta' din is-sentenza, din il-Qorti qed issib li r-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sal-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018, u billi wkoll il-leġiżlazzjoni mpunjata ġiet emendata f'dik is-sena, mhux il-każ li jingħataw ordnijiet skont l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, għar-raġunijiet diġà spjegati.

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

(i) tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Briffa biss sa fejn huma kompatibbli ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza, u tiċħadhom fil-kumplament tagħhom;

(ii) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn huma bbażati fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) tilqa' l-ewwel talba u t-tieni talbiet biss billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-awturi tagħhom fit-titolu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan limitatament għall-perjodu li jibda mill-1 ta' Jannar 1990 sal-31 ta' Lulju 2018;

(iv) tilqa’ t-tielet talba u għalhekk tillikwida l-ammont kumplessiv ta’ kumpens spettanti lir-rikorrenti Catherine sive Kathleen Mifsud għall-vjolazzjoni subita minnha matul il-perjodu fuq imsemmi fis-somma ta’ elf u seba’ mija u tnejn u ħamsin Ewro (€1,752), u dak spettanti lir-rikorrenti l-oħrajn għall-vjolazzjoni subita mill-awturi tagħhom fit-titolu fis-somma ta’ sebgħa u għoxrin elf disa’ mija wieħed u ħamsin Ewro (€27,951);

(v) tilqa’ r-raba’ talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti kif likwidati lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta’ din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat la darba kien hemm vjolazzjoni ta’ drittijiet fondamentali.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur