QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 23 ta' Jannar 2020

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 16/2019 JVC

Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M), Doreen Grima (K.I. 213265M) u Joseph Grima (K.I. 714462M)

vs

Antonia sive Antoinette Chircop (K.I. 0488857M) u zewgha Carmel Chircop (K.I. 53058M); u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Georgina Grima et ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Illi zewg u missier ir-rikorrenti odjerni, ossia l-mejjet Philip Grima, kien ikkonceda l-fond ossija appartament numru **1, 59, "Doreen", A. Cuschieri Street, Birkirkara** b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena mill-4 ta' Novembru 1988 lil Carmel Chircop b'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar George Cassar, u dan skond ***"Dokument A"*** hawn anness u dan versu cens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena, liema cens annwu u temporanju kellu jigi rivedut mal-eghluq tas-seba' sena, eghluq l-erbatax il-sena u eghluq il-wiehed u ghoxrin sena, abbazi tal-'*cost of living index*';

2. Illi r-ragel u missier l-esponenti odjerni ossia Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru 2015 u l-wirt tieghu ddevolva '*ab intestato*' u b'digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja, digriet numru 855/16, skond ***"Dokument B"*** hawn anness, fuq martu r-rikorrenti Georgina Grima in kwantu ghal nofs indiviz u in kwantu ghal nofs indiviz iehor fuq uliedu r-rikorrenti Joseph Grima u Doreen Grima;

3. Illi b'kuntratt tal-1 ta' Dicembru 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, l-appartament numru 1, 59, "Doreen", A. Cuschieri Street, Birkirkara gie dikjarat '*causa mortis*' lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mill-estratt relattiv hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument C";***

4. Illi konsegwentement Georgina Grima hija proprjetarja ta' ¾ indivizi ta' l-istess fond waqt li l-ahwa Joseph Grima u Doreen Grima huma proprjetarji ta' ¼ indiviz ta' l-istess fond bejniethom;

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanea skadiet fl-**4 ta' Novembru 2009** izda l-intimati Chircop peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 3 snin u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att X tal-2009 u dan skond ir-rata tal-inflazzjoni;

6. Illi fl-4 ta' Novembru 1995, ic-cens annwu u temporanju sar Lm244 fis-sena waqt li fl-4 ta' Novembru 2002, ic-cens annwu u temporanju tal-fond imsemmi sar Lm290 fis-sena waqt illi fl-4 ta' Novembru 2009, ic-cens gie konvertit b'kera u sar Lm600 fis-sena ekwivalenti €1,398, skond skrittura datata l-4 ta' Novembru 2009, ***"Dokument D"*** hawn anness;

7. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument E";***

8. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument E surreferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti kien ta' parir sabiex il-fond de quo jinghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati Chircop biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-*'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944'* ma jkunux japplikaw;

9. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera l-fond lill-intimati Chircop flok ma tah b'cens, kien japplika l-*'fair rent'* li ma

kien fair rent xejn stante li l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni;

10. Illi l-antekawza tal-atturi ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni;

11. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini u dan stante li l-intimati Chircop kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

12. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A surreferit;

13. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn ir-rikorrenti u l-intimati Chircop, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979

effettivament kien *Hobson's Choice* u l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju;

14. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-4 ta' Novembru 2009 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

15. Illi il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni illum huwa ta' circa €200,000 fuq is-suq hieles b'valur lokatizju fis-suq ferm iktar gholi mill-kera irrizorja li r-rikorrenti qed jircievu attwalment;

16. Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qieghdin jilledu d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja;

17. Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide *Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009;*

18. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew l'fuq, juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita';

19. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. - Vide ***Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobilare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54 ECHR 1999-V and Broniowski- 151);***

20. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta;

21. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-

proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-4 ta' Novembru 2009 – Vide ***Kingsley vs. TheUnited Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;***

22. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza ***"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016*** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tieghu, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien;

23. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens mill-Avukat Generali a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide ***Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti***

Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond Flat 1, 59, Doreen, Triq A. Cuschieri, Birkirkara, minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979;

24. Illi r-rikorrenti jippretendu li ghandhom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza ***"Albert Cassar vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;***

25. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet ***Franco Buttigieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunarji, €4,500 bhala danni non pekunarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti;

26. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017 wara liema data r-rikorrenti qed jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att

XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu tramite din il-kawza d-danni kemm pekunarji u kemm non-pekunarji ai termini tal-Arikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzjonali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjonali ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Chircop u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia Flat 1, 59 Doreen, A Cuschieri Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Avukat Generali kif isegwi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghha qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' Flat 1, 59 Doreen, A Cuschieri Street, Birkirkara, minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw

dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

3. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma sehhx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed tattakka ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-

Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx ezercitata b'mod li jkun manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an*

inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement";

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti, ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qeghdin jippercepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq

inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

10. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[2];

11. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tevalwa u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

13. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta' proporzjonalita' tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-

---

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

14.Illi in sintesi, meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita' jinsab imhares bil-konsegwenza li r-rikorrenti mhumiex gustifikati fl-ilment taghhom abbazi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

15.Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu ta' fatti u ta' ligijiet, il-konkluzjoni ndikata hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gustifikat u ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

16.Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet u hija in oltre sorpassata bl-Att XXVII tal-2018. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti "*The Court considers that the legislation at*

issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants"[3]*;*

17. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti specjalment in vista tar-rimedji li taghtihom il-ligi ordinarja stess kif issa emendata;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ix-xhieda, dokumenti, rapport u provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' April, 2019 l-Qorti giet infurmata illi gew ritornati c-cwievet tal-fond lill-atturi da parti tal-intimati Chircop u l-post tbattal.

Rat illi fl-istess verbal gie nominat il-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in mertu sa mill-5 ta' Novembru 2009 u kull 5 snin sal-31 ta' Dicembru 2017. Rat ir-rapport tieghu fl-atti a fol. 64 et seq tal-process;

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

Rat in-nota ta' cessjoni pprezentata nhar is-16 ta' Mejju, 2019 (fol. 52) fejn permezz taghha l-atti gew ceduti fil-konfront tal-intimati Carmel u Antonia sive Antoinette konjugi Chircop.

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Gunju, 2019 l-atturi pprezentaw nota ta' osservazzjonijiet filwaqt li l-Avukat Generali nghata l-fakulta' li jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub f'terminu mpost fuqu u l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti Georgina Grima et. qed jilmentaw li qed isofru minn lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Chircop fuq l-appartament numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li jinghataw dawk ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa ghal din il-vjolazzjoni inkluz li jigi ddikjarat li l-Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 stante li ma kreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni ghal tali lezjoni ai termini tal-ligi u tal-

Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentament li l-Avukat Generali jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Illi minn naha tieghu l-Avukat Generali rribatta in linea preliminari li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli ghal kaz odjern stante li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta'. Referibbilment ghall-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat Generali ntimat isostni li l-Istat ghandu l-jedd jghaddi ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Jeccepixxi li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 hu mahsub biex jipprotegi lill-inkwilini milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taht kundizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-gholi tal-hajja. Inoltre, riferibbilment ghall-allegat sproporzjon fir-rata ta' kera percepita l-Avukati Generali ntimat jirrispondili ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles kif jippretendu r-rikorrenti u wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Jaghmel ukoll referenza ghall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 fejn dejjem skont l-intimat il-legislatur kompla jsahhah l-element tal-proporzjonalita' billi llum il-gurnata s-sidien jistghu jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni,

jistghu wkoll jitolbu li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, kif ukoll hemm il-possibilita' li jitolbu li l-kirja titwaqqaf jekk jirrizulta li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji biex ikomplu fil-kirja. Ghaldaqstant skont l-intimat certament li r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali. Jinsisti wkoll li minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-istat Malti, l-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji illi tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet u hija in oltre sorpassata bil-Att XXVII tal-2018. Jkompli billi jsostni li jekk fl-eventwalita' li jinstab li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fic-cirkostanzi jqis li d-dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti in vista tar-rimedji li llum qed taghti l-ligi ordinarja stess kif emendata.

Illi kif gia suesposti fil-konfront tal-intimati Antonia sive Antoinette u Carmel konjugi Chircop l-kawza giet ceduta permezz ta' nota ta' cessjoni prezentata fis-seduta ta' nhar is-16 ta' Mejju, 2019 (a fol. 52 tal-process) u dan insegwitu ghal ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet (a fol. 53 tal-process) tant li l-fond tbattal u c-cwievet gew ritornati.

Fatti fil-Qosor:

Illi Philip Grima, zewg u missier ir-rikorrenti, kien ikkonceda l-fond ossija l-appartament bin-numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena mill-4 ta' Novembru, 1988 lill-intimat Carmel Chircop b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar (ara kuntratt a fol. 8 sa fol. 14 tal-process).

Illi Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru, 2015 u l-wirt tieghu ddevolva *ab intestato* stante li ghalkemm kien ghamel testment

sigriet fejn kien halla diversi legati ma nnominax eredi tieghu. Ghalhekk il-wirt u successjoni tieghu ddevolviet in kwantu ghal nofs indiviz fuq martu r-rikorrenti Georgina Grima u in kwantu ghal nofs indiviz iehor fuq uliedu r-rikorrenti l-ohra Joseph Grima u Doreen Grima b'dan li r-rikorrenti Georgina Grima saret proprjetarja ta' ¾ indiviz filwaqt li l-ahwa Joseph u Doreen Grima saru proprjetarji ta' ¼ indiviz bejniethom ta' l-istess fond (ara digriet 855/2016 tal-apertura tas-successjoni (a fol. 15 sa fol. 17 tal-process).

Illi jirrizulta li d-dikjarazzjoni *causa mortis* saret nhar l-1 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar fejn l-appartament 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (a fol. 29 sa fol. 30 tal-process).

Illi r-rata ta' cens annwu u temporanju fl-4 ta' Novembru, 1995 kienet dik ta' Lm 244 tal-munita l-antika, filwaqt li fl-4 ta' Novembru, 2002 ir-rata ta' cens annwu u temporanju kienet dik ta' Lm 290 tal-munita l-antika. Fl-4 ta' Novembru, 2009 ic-cens annwu u temporanju kkonverta f'kera u r-rata ta' kera' dovuta kienet fl-ammont ta' Lm 600 tal-munita l-antika ekwivalenti ghal elf tlett mija tmienja u disghin ewro (€1,398) (ara skrittura a fol. 31 tal-process). Jirrizulta li l-intimati baqghu jokkupaw il-fond wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika temporanea peress li ppretendew li stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

Illi r-rikorrenti procedew b'din il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali taghhom gew lezi billi gew vjolati d-dritt ghat-tgawdija tal-fond taghhom ossija l-

appartament bin-numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara.

Provi:

Fl-atti xehdet l-attrici **Doreen Grima** bil-procedura tal-affidavit (a fol. 55 sa fol. 58 tal-process) fejn hija sosntiet li hi flimkien ma' huha Joseph u ommha Georgina Grima huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara. Spjegat li l-appartament kien proprjeta' ta' missierha Philip Grima li miet fit-2 ta' Dicembru, 2015 minghajr testment u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva in kwantu ghan-nofs indiviz fuq il-mama' Georgina Grima u in kwantu n-nofs indiviz l-iehor iddevolva fuqha u fuq huwha Joseph Grima u dan skont digriet tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja bin-numru 855/16 (a fol. 15 sa fol. 17 tal-process). Sostniet li l-appartament gie dikjarat minnhom permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' nhar il-1 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar (a fol. 29 sa fol. 30 tal-process).

Hija xehdet li missierha kien ikkonceda l-appartament numru 1, 59, 'Doreen', fi Triq A. Cuschieri, Birkirkara b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru mill-4 ta' Novembru, 1988 lil Carmel Chircop b'kuntratt fl-att tan-Nutar George Cassar versu cens annwu u temporanju ta' mitejn lira tal-munita antika (Lm 200) fis-sena liema cens kellu jigi rivedut gheluq is-seba' (7) sena, gheluq l-erbghatax (14) il-sena u gheluq il-wiehed u ghoxrin (21) sena abbazi tal-'cost of living index' (ara kuntratt a fol. 8 sa fol. 14 tal-process). Kompliet li l-koncessjoni enfitewtika skadiet nhar l-4 ta' Novembru, 2009 u l-intimati Chircop minn dakinhar il-quddiem bdew ihallsu l-kera doppja kif ukoll l-awmenti bl-emendi li saru fil-ligi bl-Att X tal-

2009. Tghid li skont l-avukat taghhom, l-intimati Chircop setghu jibqghu jghixu fil-fond minhabba li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond u dan taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull hmistax-il sena izda qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Filfatt ic-cens annwu u temporanju fl-4 ta' Novembru, 1995 sar dak ta' Lm 244 tal-munita l-antika, fil-4 ta' Novembru, 2002 ic-cens ghola u sar dak ta' Lm 290 tal-munita l-antika, filwaqt li fl-4 ta' Novembru, 2009 ic-cens gie konvertit fl-kera u sar fl-ammont ta' Lm 600 tal-munita l-antika ekwivalenti ghal elf tlett mija tmienja u tletin ewro (€1,398) u dan skont skrittura datata 4 ta' Novembru, 2009 (a fol. 31 tal-process).

Ziedet tghid li l-fond ma kienx wiehed dekontrollat u dan hekk kif jirrizulta mid-dokument mahrug mir-Registru Pubbliku li jifforma parti mill-Identity Malta (a fol. 32 tal-process). Xehdet li l-konsulent legali ta' missierha kien issuggerixxa li l-appartament jaghtih b'koncessjoni enfitewtika temporanja lil konjugi Chircop biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma tkunx tapplika. Kompliet tghid li kieku missierha kera l-fond lill-intimati Chircop flok ma tah b'cens kien japplika l-'fair rent' li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu, 1914 oltre li l-fond kien ikun suggett ghar-rekwizizzjoni. Spjegat li missierha dejjem ried li jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja huwa jerga jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni madanakollu minhabba l-ligi tal-1979 huma qatt ma setghu jikru l-fond in kwistjoni b'mod liberu u jircievu kera gusta. Spjegat li kien ghalhekk li huma gew kostretti jifthu l-kawza odjerna minhabba l-fatt li l-kera hija wahda fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum tezisti

diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq l-appartament u l-kera li l-istess appartament igib fis-suq hieles. Tghid li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u d-drittijiet tal-intimati Chircop bhala inkwilini. Tkompli tghid li minhabba r-regoli tal-fair rent li ma kienet fair rent xejn, il-proprjeta' taghhom giet svalutata b'ligi infami ghaliex mhijiex korretta illi waqt li s-salarji tal-inkwilini dejjem gholew tul is-snin, il-kera dovuta l-missierhom u issa lilhom baqghet dejjem marbuta mal-fair rent tal-1914.

Xehdet ukoll li kontestwalment mal-kawza odjerna l-atturi prezentaw kawza ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tigi riveduta l-kirja ghal wahda gusta u skont il-valur tas-suq u dan skont l-Att XXVII tal-2018. Sostniet li wara li l-intimati Chircop gew rinfaccjati biz-zewg kawzi huma tawhom lura c-cavetta tal-appartament nhar id-29 ta' April, 2019 peress li huma kellhom gia proprjeta' ohra u ma riedux ihallsu kera gusta ghall-appartament. Tkompli tghid li l-inkwilini kienu qed ihallsu kera irrizorja u li ma tirriflettix is-suq b'dan li l-kirja kisritilhom id-drittijiet fundamentali taghhom u kien mehtieg li jinghataw kumpens xieraq. Ziedet li huma qatt ma taw il-kunsens hieles taghhom biex il-fond jibda jinkera b'dak il-mod mill-intimati Chircop wara l-koncessjoni enfitewtika izda huma gew sfurzati sabiex jaccettaw is-sitwazzjoni minhabba d-disposizzjonijiet tal-ligi. Tishaq li l-atturi gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u l-kera li rcivew sal-lum mhijiex qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond u dana ghaliex ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ghaliex hemm varjazzjoni kbira bejn dak li rcivew bhala kera u dak li suppost jircievu bhala kera fis-suq. Tinsisti li dan jammonta fi ksur tad-drittijiet

fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' protett mhux biss mill-Kostituzzjoni ta' Malta izda wkoll mill-Konvenzjoni Ewropea.

Tispjega li kien tramite l-avukat taghhom li huma saru jafu li l-Qrati bdew jaghtu sentenzi favur is-sidien f'kazijiet simili. Hija spjegat kif l-avukat qalilhom li sa ftit tax-xhur qabel il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi l-ksur jissussisti wkoll f'dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja nghatat wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz prezenti u dan skont r-Rikors numru 22456/15 fl-ismijiet Franco Buttigieg and others -vs- Malta deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018 huma nghataw danni pekunjarji, danni non pekunjarji oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti biex b'hekk hadu just satisfaction.

Hija spjegat li kien ghalhekk li huma ddecidew li jaghmlu l-kawza odjerna ghaliex kif spjegalhom l-Avukat taghhom, wara li talbu lill-Qorti sabiex tqabbad perit sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond, mir-rapport tal-Perit ser jkunu jistghu jistabbilixxu d-danni li huma sofrew matul iz-zmien minhabba l-okkupazzjoni li qatt ma kienet konsentita u dana billi jircievu d-differenza bejn dak li qed jircievu bhala kera issa u dak li suppost kellhom jircievu tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-4 ta' Novembru, 2009.

Hija tghid li l-Avukat Generali u l-Gvern naqsuhom bil-kbir meta serqulhom hwejjighom minn taht idejhom minghajr hsieb ta' xejn u minghajr ma tawhom kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u ghalhekk huma qeghdin jippretendu li jircievu danni ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom b'riserva wkoll li jfittxu ghal danni ulterjuri minhabba l-okkupazzjoni apparti danni morali

minhabba ksur tad-drittijiet kostituzzjonali bhala sidien. Hekk biss tkun tista ssir gustizzja maghhom.

Rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela:

Illi b'digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datat il-=11 ta' April, 2019 (a fol. 46 tal-process) gie nominat il-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in mertu sa mill-5 ta' Novembru, 2009 u kull 5 snin sal-31 ta' Dicembru, 2017 u r-rapport tieghu gie esebit a fol. 64 *et sequens* tal-process.

Deskrizzjoni tal-fond:

Il-Perit Tekniku kkonkluda li l-fond hu appartament fil-first floor fi blokk ta' zewg appartamenti u jinkludi nofs sehem indiviz tal-partijiet komuni konsistenti fl-entrata mit-triq, it-tarag u l-arja sovrastanti l-blokk. Il-fond huwa maqsum f'zewg partijiet fuq kull naha tat-tromba tat-tarag komuni, ikopri footprint ta' cirka disghin metri kwadri (90m.k.) fil-parti principali u erbghatax punt hamsin metri kwadri (14.50 m.k.) fuq in-naha l-ohra tat-tromba tat-tarag komuni. Il-fond jikkonsisti fi dhul go kamra mill-indana tat-tarag liema kamra taghti ghal kurridur fejn hemm access ghal kcina, bitha interna, kamra tal-banju u tlett (3) kmamar tas-sodda wahda minnhom b'kamra tal-banju ensuite. Jinkludi wkoll kamra faccata l-appartament b'access mill-indana tat-tarag. Huwa kkonkluda li l-fond inbena madwar sittin (60) sena ilu b'hitan portanti tal-gebel u soqfa tal-konkos u kien jinsab f'kundizzjoni ta' struttura tajba, ma gewx ikkonstatati difetti waqt l-access ghalkemm internament il-fond jinsab f'kundizzjoni abbandunata w ghandu bzonn ta' upgrading u refurbishment biex jingieb konformi mal-istandards tas-suq tal-illum. Huwa kkonkluda

wkoll li l-arja fuq l-appartament tista wkoll tigi zviluppata b'zieda ta' sular.

Illi l-Perit Tekniku wara li ta d-deskrizzjoni tal-fond, ta' stima tal-valur tal-fond li kieku mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih fuq is-suq miftuh illum, b'dan il-valur ikun dak ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000). Din il-valutazzjoni saret a bazi tal-fatt li jista jizdied sular shih u li l-proprjeta' tinkludi nofs l-arja sovrastanti l-blokk kif ukoll il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjez konnessi ma' xoghlijiet ta' l-izvilupp potenzjali u l-ispejjez konnessi ma' tali zvilupp.

Il-Perit Tekniku ssottometta wkoll l-valur lokatizju tal-fond fil-2009, fl-2012 u fl-2017. Jirrelata li l-valutazzjoni ghall-bejgh tal-imsemmi fond illum hu ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000) filwaqt li l-valur lokatizju kkalkulat abbazi tal-'initial yield' ta' 3.5% ekwivalenti ghal hames 'telef mitejn u hamsin ewro (€5250) fis-sena.

Valutazzjoni u valuri lokatizzji ghas-snin 2009 sa 2017:

Sena	Valur	Yield	Valur Lokatizju
2017	€125,000	3.5%	€4,375
2012	€95,000	3%	€2,850
2009	€80,000	3%	€2,400

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tal-intimat Avukat Generali (a fol. 61 tal-process), il-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela wiegeb li hu ma rax kuntratti ta' bejgh ta' proprjetajiet fl-istess zona. B'risposta ghad-domanda jekk fil-valutazzjoni hu nkludiex l-izvilupp potenzjal li jista jsir fil-fond wiegeb li l-ezercizzju ta' valutazzjoni jinkludi l-izvilupp potenzjali, mhux il-

valur ta' sular iehor pero' tal-possibilita' li jista jizdied sular iehor ghaliex l-arja hija parti ntegrali mill-fond mertu tal-kawza. Il-Perit Tekniku qal li huwa m'ghamilx ricerka dwar jekk hemmx applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jizdied sular iehor ghaliex dan mhux fl-inkarigu moghti lilu. Mistoqsi jekk fl-eventwalita' li ssir applikazzjoni din tigix approvata wiegeb li la darba hemm definit l-gholi permissibli f'dik iz-zona, allura m'ghandux ikun hemm diffikulta li jinhareg permess biex jintlahaq dak l-gholi (risposti ghad-domandi in eskussjoni a fol. 70 tal-process).

F'dan l-istadju l-Qorti sejra sabiex tikkonsidra l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat Generali.

Eccezzjoni Preliminari - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta':

F'din l-eccezzjoni l-intimat Avukat Generali jissottometti li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' u r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), kif diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd

> fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-mejjet Philip Grima ghamel testment wiehed sigriet datat 18 ta' Gunju, 2007 fejn permezz tieghu huwa halla diversi legati pero' ma nnominax werrieta universali. Illi ghalhekk il-wirt tieghu gie regolat bid-disposizzjonijiet tas-successjoni *ab intestato* fejn skont il-ligi wirtuh ir-rikorrenti martu Georgina Grima u r-rikorrenti wliedu Doreen u Joseph ahwa Grima. Jirrizulta li l-fond ossia l-appartament bin-numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara gie dikjarat fil-*causa mortis* permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Dicembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-atturi dahlu fiz-zarbun tad-drittijiet tad-decujus fil-mument li dawn gew konfermati eredi tieghu u ghaldaqstant ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-Avukat Generali ntimat huma ghandhom il-jedd li jressqu l-pretensjonijiet odjerni kemm bhala llum sidien tal-fond kif ukoll bhala l-eredi u fiz-zarbun tad-decujus u cioe' qabel mal-fond iddevolva fuqhom.

Applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

Illi din l-eccezzjoni wkoll giet issollevata mill-intimat Avukat Generali fejn eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi jsostni li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Huwa rribadixxa li sabiex wiehed jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' li certament fil-kaz odjern tali zvestiment ma sehhx u dan peress illi skontu bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura fil-ligi certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta' izda tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi s-segwenti:

'(1) **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.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta' mobbli jew immobbli. Meta l-kontroll ta' uzu ta' proprjeta' jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat li:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u

ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Il-kaz ta' **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju, 2016 huwa simili ghal dak odjern fejn jirrigwarda koncessjoni enfitewtika temporanja ikkuntrattata wara s-sena 1979, li giet konvertita ghall-kirja bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 fejn inghad is-segwenti:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Applikati l-principjji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg, l-Att XXII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn s-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv.

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

Eccezzjonijiet fil-Mertu:

Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Principji Generali:

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gia gie citat precedentement.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess

ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, 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 (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[4]'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

---

[4] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;
ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u
iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara

wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Illi r-rikorrenti f'wahda mill-premessi jissottomettu li '…fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew l'fuq, juzurpalu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kundizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita'.'

Illi kif jirrizulta l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-4 ta' Novembru, 1988 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt, billi kienu gia dahlu fis-sehh l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. Madanakollu xorta jibqa l-fatt li l-aventi kawza tar-rikorrenti kellu nuqqas ta' ghazla. L-ghazla li kellu l-aventi kawza taghhom kienet bejn kirja mposta wara ordni ta' rekwizizzjoni bi hlas ta' kera baxxa hafna jew kuntratt ta' enfitewsi. Presumibilment l-aventi tar-rikorrenti fuq parir tal-avukat ghazel li jidhol f'kuntratt ta' enfitewsi temporanju ghaliex dan ghalkemm kien jolqot hazin id-drittijiet tieghu, ma kienx gravi daqs kirja taht il-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li dik l-ghazla ma kinitx wahda hielsa u ma jistax jigi argumentat li ghax l-atturi jew l-aventi kawza taghhom kienu jafu bil-konsegwenzi taht l-Kapitolu 158 allura dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li taghtihom il-ligi li jharsu d-drittijiet fundamentali taghhom.

Huwa evidenti li l-ftehim sar ghaliex is-sid, legalment ma kellux triq ohra fis-sitwazzjoni legali ta' dak iz-zmien.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi huwa lesiv tal-principju tal-legalita' li huwa element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni li ghandha tigi sodisfatta skont il-principji assodati fuq enuncjati. Dan ukoll il-linea ma gurisprudenza ta' din il-Qorti diversament preseduta.[5]

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie ppromulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Madanakollu jrid jinghad illi l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection

[5] **Brian Psaila -vs- L-Avukat Generali et** Rikors Kostituzzjonali numru: 12/2018/LSO deciz nhar id-29 ta' Novembru, 2018

of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma kkontesta dan l-element u din il-Qorti m'ghandiex dubju li meta gie ppromulgat dan l-Att kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-Att tal-1979 mhuwiex lesiv ta' dan it-tieni element u ghaldaqstant l-element tal-htiega socjali ghandu jigi mehud kont minn din il-Qorti meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien mal-fatt tat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-guranta.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-

Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l- iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten- Czapska v. Poland**[6]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar -vs- Malta** (App nru: 1046/12 – ECtHR deciza nhar it-30 ta' Lulju, 2015), il-

[6] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar kif isegwi:

'57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, 50, and Amato Gauci, cited above, 57).'

'58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see **Immobiliare Saffi -vs- Italy**, [GC], no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V, and **Broniowski**, cited above, 151.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi r-rikorrenti qed jilmentaw mill-Ordinanza tal-1959 dwar it-tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 partikolarment id-disposizzjoni tal-Artikolu 12 (2) li permezz tal-istess, persuna li qed tokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja tista' jikkonverti t-titolu taghha f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-

perijodu tal-enfitewsi purke' tkun qed tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha u huwa cittadin Malti.

L-Artikolu 12 subartikoli (1) u (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu testwalment illi:

> '(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.
>
> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –
>
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
>
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –
>
> (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-

żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.'

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu zgur dak iz-zmien ghan socjali legittimu. Madankollu din il-Qorti tqis li l-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan, aktar ma ghaddew is-snin fuq l-istess ligi, ma kellux jibqa' jintrefa' kollu mis-sid in kwantu tqis li kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Partikolarment mat-trapass tas-snin fejn ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz inbidlet ferm u wkoll tenut kont li l-obbligu li jiprovdi akkomodazzjoni socjali huwa tal-Gvern u mhux tal-privat.

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

iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[7]

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** (470456/06), gie ritenut mill-ECtHR kif isegwi:

"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time........The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[8] gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali kif isegwi:

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz tieghu nholqot 'forced landlord-tenant relationship' ghal zmien indefefinit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-ligi".

---

[7] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[7] u Cassar v Malta fuq citat.**

[8] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et**[9], il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn kien inghad kif isegwi:

"Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit".

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

"Galadarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l- qligħ mill-proprjeta` tagħhom;

ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss; iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bbażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti; iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009. vi. għal nuqqas ta'

[9] Q.K. (33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista′ jieħu lura l-pussess ta′ ħwejġu f′każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta′ membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Il-Qorti Kostituzzjonali ghaddiet sabiex tikkonferma din id-decizjoni kif isegwi:

‘12. L-ewwel qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 [li bis- saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien 'a legitimate social policy' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa′ kollu fuq is-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta′ proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b′eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma′ din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista′ leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta′ xejn ma′ dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista′ jibqa′ jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista′ jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta′ social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.′

Ikkunsidrat ulterjoment fuq il-mertu:

Fil-kaz odjern il-koncessjoni enfitewtika kellha tispicca fis-sena elfejn u disgha (2009) madanakollu bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din is-subenfitewsi giet konvertita f'kirja, liema kirja giet konkluza wara li nfethet il-kawza odjerna u wkoll wara li nfethet kawza mir-rikorrenti kontra l-intmati fil-Bord tal-Kera (konsegwenza ghall-emendi fil-ligi) u dan stante li l-konjugi Chircop irritornaw ic-cwievet tal-fond lir-rikorrenti fit-23 ta' April, 2019 (Ara nota ta' cessjoni u skrittura a fol. 52 u fol. 53 tal-process). Skont ir-rikorrenti Doreen Grima l-intimati sahansitra gia kellhom fond iehor ta' residenza u ghalhekk gew ritornati c-cwievet. Il-kera mhallsa sal-konkluzjoni tal-kirja kif jirrizulta mill-atti baqghet dik regolata bil-ligi u mhux skont is-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali. Ghandu izda jigi notat li mir-rikjors guramentat r-rikorrenti llimitaw it-talba taghhom sas-sena 2017.

Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' jimmotiva l-Istat Malti fis-sena 1979 fl-ghan socjali tieghu li jhares ir-residenzi tac-cittadini Maltin inbidel drastikament tul is-snin dan kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet (anki dawk recenti) li ddahhlu fil-Ligi li tirregola l-kera.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu

evidenti mir-realta socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kienu ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Din il-Qorti tqis li fil-kaz odjern ukoll l-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova li twassal lil din il-Qorti ghal konvinciment li dak impost fuq is-sidien rikorrenti kien proporzjonat mal-ghan socjali ntiz partikolarment mis-sena 1995 il-quddiem. Bl-emendi tal-1995, is-sitwazzjoni tar-regolamentazzjoni introdotta retroattivament fil-1979 baqghet ma gietx sanata ghas-sidien. Din il-Qorti ghalhekk tabqel ma dak sottomess minn din il-Qorti diversament preseduta f'diversa gurisprudenza li dak introdott fis-sena 1995 f'sitwazzjoni li fiha nnifisiha kienet mahsuba biex tindirizza qaghda ekonomika temporanja ta' inkwilini, fl-interess socjali tal-kollettivita', giet ikkonfermata in perpetwu ingustizzja sistemika imposta fuq ftit sidien li kellhom l-isfortuna li jistriehu fuq aspettattiva li d-drittijiet vestiti taghhom ma jigux mittiefsa. Kien biss fis-sena 2018 li l-Gvern prova b'xi mod itaffi l-effetti ta' din il-ligi permezz tal-emendi msemmija mill-Avukat Generali fit-tlettax-il eccezzjoni tieghu. Din il-kawza izda qed titlob

dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet u wkoll rimedji ghas-snin qabel l-introduzzjoni tal-emendi. Huwa ghalhekk ukoll li l-eccezzjoni tal-Avukat Generali f'dan ir-rigward ser tigi respinta.

Ir-rikorrenti Doreen Grima fix-xhieda taghha spjegat li l-fond ma kienx fond dekontrollat, u dwar dan ma jirrizultax li hemm xi kontestazzjoni anki ghaliex id-dokumentazzjoni tevidenzja dan. Hija spjegat li missierha dejjem ried li jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja huwa jkun jista' jerga jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni u kien ghalhekk li missierha wara li kien ha parir minghajr l-konsulent legali tieghu kien ghadda l-appartament b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati Chircop biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

Jirrizulta illi l-ligi regghet giet riveduta bl-Att X tal-2009 li temenda l-Kodici Civili u fl-Artikolu 39(4A) introdott bl-Att V tal-2010 jipprovdi:

> '(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti ghall-kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili'.

Skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili l-kera ghandha tizdied kull tliet snin:

> '...b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel

hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013'.

Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

Izda jirrizulta li l-Qorti osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali** illi:

> 'Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghall-finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2015 gie decizi kif isegwi:

> 'Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.'

Illi l-Qorti tqis li aktar ma ghadda z-zmien, akbar sar il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis ukoll li meta gie koncess ic-cens originarjament fis-sena 1988 mill-awtur tar-rikorrenti, u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kinitx konformi ma dak

kollu li sehh wara. Kuntratt li gie konkluz legalment johloq stat ta' ligi bejn il-partijiet (pacta sunt servanda). Madankollu l-ligi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta' zbilanc pregudizjevoli kontra l-kontraent sid mhux biss fil-quantum tac-cens izda wkoll fil-kondizzjonijiet sostantivi tal-kera ad ezempju, l-incertezza marbuta mad-dritt taghhom ghar-ripresa pussess - gustament karatterizzata kif sostnut fil-gurisprudenza bhala *'a forced landlord-tenant relationship'*. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**:

'at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come...' (para 50).

Illi din il-Qorti tqis li r-rata originarjament pattwita kienet tirrifletti l-valur fuq is-suq fiz-zmien tal-koncessjoni originali anki ghaliex miftiehma bejmil-partijiet. Fil-kaz odjern ir-rata ta' cens annwu u temporanju fis-sena 1988 kienet dik ta' Lm200 tal-munita l-antika fis-sena. Sussegwentament fis-sena 1995 ir-rata zdiedet u saret Lm244 tal-munita l-antika u fis-sena 2002 saret Lm290 tal-munita l-antika. Fl-gheluq tal-enfitewsi temporanja u cioe' fis-sena 2009, l-intimati konjugi Chircop baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera fejn ir-rata rduppjat u saret dik ta' Lm600 fis-sena ekwivalenti ghal €1,398 (ara skrittura a fol. 31 tal-process) li kienet tizdied skont ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 3 snin u dan a tenur tal-Att X tal-2009.

Illi kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela iwassal bilfors lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li r-rata ta' kera stabbilita bl-applikazzjoni tal-qafas legali kif vigenti kienet ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk ser jkompli jikber mat-trapass taz-zmien.

Illi kif gia sostnut f'gurisprudenza precedenti tal-Qrati taghna,

huwa llum assodat kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-Qorti biex tfittex l-element ta' proporzjonalita', izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta s-sidien ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom. Ghalkemm f'dan il-kaz partikolari ghandu jinghad li effettivament l-intavolar tal-kawzi partikolarment tal-kawza quddiem il-Bord tal-Kera ai termini tal-ligi kif emendata fis-sena 2018, kellu l-effett li l-inkwilini battlu u rritornaw ic-cwievet tal-fond lis-sidien rikorrenti.

Din il-Qorti taqbel mad-decizjonijiet tal-Qrati Maltin u tal-Qorti Ewropea fejn sabu li l-piz socjali u finanzjarju, partikolarment mis-sena 1995 sa qabel l-emendi tas-sena 2018 kien qieghed jingarr unikament mis-sidien meta l-piz ta' akkomodazzjoni socjali ghandu jkun sopportat fil-maggor parti tieghu mill-Istat u mhux bil-kontra.[10] Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et v. Awtorita' tad-Djar et** deciza fid-12 ta' Frar, 2016 il-Qorti Kostituzzjonali osservat, in linea mad-decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, kif isegwi:

> '41. Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu... Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.'

---

[10] **Brian Psaila -vs- L-Avukat Generali et** Rikors Kostituzzjonali numru: 12/2018/LSO deciz nhar id-29 ta' Novembru, 2018

Illi ghar-ragunijiet kollha suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimat Avukat Generali u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu kumpens u danni ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-Qorti rat li l-Avukat Generali fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fil-parti ntitolata 'Rimedju mitlub' insista li r-rikorrenti qed jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilini konjugi Chircop izda dan mhux minnu ghal ragunijiet li anki taw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet partikolarment stante li r-rikorrenti kienu ntavolaw ukoll proceduri quddiem il-Bord tal-Kera ai termini tal-emendi tas-sena 2018.

Ghal dak li huwa rimedju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'

Kumpens:

Illi fil-kaz prezenti, ghall-kuntarju ta' dak espost mill-intimat Avukat Generali, din il-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela fejn irrizulta li r-

rikorrenti kienu tul is-snin qeghdin isofru telf pekunjarju konsiderevoli. Madanakollu kif gia suespost din il-Qorti ser tillimita l-effetti sal-31 ta' Dicembru, 2017 kif mitlub mill-istess rikorrenti. In oltre l-Qorti ser tiehu kont ukoll tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.

Fil-fatt kif ukoll ravvizat f'diversi sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom **Philip Grech pro et noe -vs- Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta' Dicembru, 2010, **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza fil-5 ta' Lulju, 2011 u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta' Gunju, 2016 l-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji. L-intimat Avukat Generali wkoll jemfasizza dwar da nil-punt.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et -vs- Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi:

r-'rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita' mitlufa.'

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar** ziedet fid-decizjoni fl-ismijiet **Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016 kif isegwi:

> 'Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni ta' dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz hu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta' taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta' taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad

ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13) deciza mill-Qorti Ewropea inghad kif isegwi:

'4. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.

5. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that

interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.31122/05, § 20, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

Illi l-Qorti Ewropea mbaghad ikkonkludiet billi kkundannat lil Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Illi kkunsidrat li r-rikorrenti Georgina Grima hija proprjetarja ta' ¾ indiviz filwaqt li l-ahwa Joseph u Doreen Grima saru proprjetarji wara l-mewt ta' missierhom Philip Grima ta' ¼ indiviz bejniethom ta' l-istess fond. Din il-Qorti tqis li r-rikorrenti fil-vesti taghhom ta' eredi u fiz-zarbun tal-aventi causa taghhom ilhom minn Nomvebru tas-sena elfejn u disgha (2009) (ara fol. 31) u cioe' cirka ghaxar (10) snin ma jithallsu ammont gust ghall-kirja tal-fond bin-numru 1, 59, 'Doreen', Triq A. Cuschieri, Birkirkara. Izda huma llimitaw il-kawza taghhom sas-sena 2017 cioe' perjodu ta' tmien (8) snin.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza nhar it-30 ta' Ottubru, 2015 irrilevat illi:

> '…l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta' taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xieraq inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom…
>
> Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.'

Fis-sentenza li tat fit-2 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi:

> 'Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:
>
> ● id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' gab fuq is-suq hieles.
>
> ● iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità.
>
> ● il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta'

telf reali.

● il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.

● l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta' mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' zzomm il-fond.

● il-quantum ta' kumpens moghti mill-qrati f'kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.

● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

Illi din il-Qorti sejra zzomm quddiem ghajnejja dawn il-fatturi

kollha appena citati kif komparati mal-fatti tal-kaz odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont gust ta' kumpens u danni. Skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela r-rendita' mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal circa wiehed u ghoxrin elf, erba' mija u hamsin euro (€21,450) ghas-snin mill-2009 sal-2017. Il-kera li thallset lir-rikorrenti ghal dak l-istess zmien kienet tammonta ghal madwar hdax-il elf, sitt mija u hamsin euro (€11,650) b'differenza ta' disat elef u tmien mitt euro (€9,800). Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi kollha, s-sottomissjonijiet tal-partijiet u l-linja ta' gurisprudenza traccjata mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea din il-Qorti qieghda fl-ammont ta' ghaxart elef euro (€10,000) huwa wiehed gust fic-cirkostanzi.

Illi dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena sad-data tal-pagament effettiv.

Danni non-pekunjarji:

Illi din il-Qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanzi mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment ikun is-sommom €3,000 (ara **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13), €5,000 (vide **Sergio Falzon et -vs- Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar, 2018) u **Cassar Torreggiani et -vs- Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April, 2016), €10,000 (**Maria Ludgarda sive Mary Borg et. -vs- Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (**Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et**

(QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Fic-cirkostanzi odjerni r-rikorrenti jammettu li huwa ddecidew li jintavolaw il-kaz odjern wara li l-Avukat infurmahom li d-decizjonijiet tal-Qrati kienu qed jiffavorixxu s-sidien. Fil-fatt ir-rikors gie ntavolat fil-bidu tas-sena 2019, cioe' hdax-il sena wara minn meta r-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom bdew isofru l-lesjoni ghad-dritt taghhom. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tqis li ghandha thares lejn kumpens ghal danni mhux pekunjarji minimu ta' tlett'elef Euro (€3,000).

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Chircop u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia Flat 1, 59,

Doreen, Triq A. Cuschieri, Birkirkara bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan stante li rrizulta li gie lez il-principju ta' legalita' u li ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

3. Tilqa t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti skont il-kwota rispettiva taghhom, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-ammont ta' ghaxart elef ewro (€10,000) f'kumpens pekunjarju u tlett elef ewro (€3,000) f'danni non-pekunjarji, total ta' tlettax-il Elf euro (€13,000).

5. Tilqa l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont total ta' tlettax-il elf Euro (€13,000) hekk likwidati in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mil-lum sad-data tal-hlas effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Jannar, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Jannar, 2020