QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 36/2018 JVC

Henry Deguara Caruana Gatto I.D. 531660(M) u ghal kull interess martu Madeleine Gera I.D. 423160(M)

vs

L-Avukat Generali u Georgina Grima I.D. 320638(M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatto et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatto huwa sid il-propjeta' 59 Triq il-Lvant (East Street) Valletta u dan kif jidher mill-causa mortis datat 17 ta' April 2015 u l-kuntratt ta' divizjoni ma' hutu datat 3 ta' Novembru 2016 li jinsabu hawn annessi bhala **dok HCG 1** (flimkien ma' estratt ta' uhud mid-dokumenti hemmhekk annessi u markati **'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'G'** u pjanta **'U25'** u **HCG 2,** liema zewg kuntratti jinsabu it-tnejn fl-atti tan-Nutar Alicia Agius;

2. Illi l-propjeta' mertu ta' din il-kawza kienet propjeta' parafernali ta' omm ir-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatto, u cjoe' Maria Theresa Deguara Caruana Gatto nee` Apap Bologna kif jirrizulta mid-denunzja numru 93 tal-1953 wara l-mewt ta' Maria Gandolfo Caruana Gatto hawn annessa bhala **dok HCG 3** liema denunzja giet debitament registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

3. Illi din il-propjeta' sa anki kienet fil-propjeta' tal-familja Caruana Gatto minn qabel l-Ewwel u t-Tieni Gwerra fejn anki jirrizultaw dokumenti tar-Registri Elettorali tas-snin Frar 1890, Frar 1900, Frar 1920, u Frar 1933 fejn fil-fond 59 East Street Valletta kienu joqghodu Antonio Caruana Gatto u imbaghad it-tfal Roberto u Federico Caruana Gatto kif jidhru mid-**dokumenti HCG 4A sa HCG 4D inkluzi**;

4. Illi r-rikorrenti wiret lill-ommu flimkien ma' hutu Paul u ohtu Maria Concetta, wara l-mewt ta' ommhom li mietet fis-27 ta' April 2014 fejn kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji u testmenti annessi u markati

'A', 'B', 'C', 'D' u 'E' ma' dok HCG 1, omm ir-rikorrenti halliet il-wirt taghha fi sehem ugwali bejn it-tlett ahwa u fejn ghalhekk kif gara dan, l-ahwa waslu sabiex ghamlu kuntratt causa mortis kif ukoll divizjoni liema zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Alicia Agius jinsabu riferiti u annessi ma' dan ir-rikors bhala **dok HCG 1 u HCG 2;**

5. Illi l-intimata Georgina Grima tigi l-mara ta' Philip Grima, liema Philip Grima kien iffirma zewg kuntratti ta' enfitewsi temporanju fuq dan il-fond mad-dante kawza tar-rikorrenti u dan skond **dok HCG 5 u HCG 6** liema zewg kuntratti saru it-tnejn fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona (snr) u saru fit-23 ta' Jannar 1962 ghal cens temporanju ta' sbatax il-sena u fis-27 ta' April 1979 ghal cens temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena rispettivament;

6. Illi Georgina Grima u Philip Grima kienu zzewwgu fit-23 ta' Lulju 1961 u li kopja tac-certifikat taz-zwieg taghhom jinsab hawn anness bhala **dok HCG 7;**

7. Illi Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru 2015 u kopja ta' l-istess certifikat tal-mewt jinsab anness bhala **dok HCG 8;**

8. Illi Maria Theresa Deguara Caruana Gatto (u cjoe' omm l-attur) kif spjegat qabel, dahlet f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax il-sena dekorribbli mit-30 ta' Jannar 1962 rigward il-fond 59 Triq il-Lvant Valletta ma' Philip Grima, u dan permezz tal-kuntratt tat-tletin (30) ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona li kopja ta' l-istess kuntratt jinsab hawn anness bhala dok HCG 5;

9. Illi Maria Theresa Deguara Caruana Gatto regghet dahlet f'kuntratt gdid ta' enfitewsi temporanju ma' Philip Grima, nhar is-27 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1979, u li ghalhekk fejn ic-cens temporanju ghalaq fit-28 ta' Frar 2000. Kopja ta' dan il-kuntratt jinsab hawn anness u markata bhala dok HCG 6;

10. Illi ta' min jghid li dan it-tieni kuntratt ta' enfitewsi temporanju li ghamlet id-dante kawza ta' l-attur sar ghax kellha ebda ghazla ohra hlief li taghmel dak li ma reditx taghmel billi nhareg Requisition Order fil-31 ta' Jannar 1979 u kien biss wara li Maria Theresa Deguara Caruana Gatto ffirmat il-kuntratt (dan it-tieni kuntratt dok HCG 6) li hareg 'Derequisition Order' fid-9 ta' Ottubru 1979 b'notice 41651 kif jidher mid-**dokument HCG 9;**

11. Illi sabiex l-affarijiet ikunu aktar cari, id-Derequisition Order hareg fuq Joseph Deguara billi Joseph Deguara jigi r-ragel ta' Maria Theresa Deguara Caruana Gatto u li miet fit-30 ta' Ottubru 1989, u fejn l-attur jiddikjara li ommu u missieru kienu zzewwgu fit-30 ta' Dicembru 1956;

12. Illi ghalhekk fid-dawl tal-fatti kif graw, id-dante causa ta' l-attur Henry Deguara Caruana Gatto kellhom 'ix-xabla ta' Damokle' fuq rashom sabiex jiffirmaw ghax li kieku ma ffirmawx dan il-kuntratt ta' cens temporanju fis-sena 1979, li kieku l-Gvern ta' Malta ta' dak iz-zmien u/jew il-Housing Department ta' dak iz-zmien kien ser jimponi 'Requisition' fuq il-propjeta' mertu tal-kawza bil-konsegwenza li s-sitwazzjoni ghall-istess dante kawza tal-attur kien ikun aghar. Illi ta' min hawnhekk jaghmel referenza ghal

sitwazzjoni analoga (izda mhix precizament l-istess) fejn is-sentenza Rose Borg vs Avukat Generali et (rik 25/2013 LSO) deciza fil-11 ta' Lulju 2016, il-Qorti Kostituzzjonali rrimarkat f'paragrafu 22 is-segwenti –

"Kif rajna fil-konsiderazzjonijet dwar l-ewwel aggravju tal-Avukat Generali, li jghoddu ghal dan l-aggravju tal-konvenut Gatt, l-attrici u l-awturi taghha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwizizzjoni mdendal fuq rashom, ma jistghux jitqiesu li kienu hielsa jidhlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistghux ghalhekk jitqiesu illi minn jeddhom irrinunzjaw ghad-dritt fundamentali taghhom li jithallew igawdu hwejjighom b'mod xieraq."

13. Illi c-cens temporanju dovut skond il-kuntratt tas-27 ta' April 1979 (dok HCG 6) u senjatament l-artikolu mmarkat (b) ta' l-istess kuntratt, huwa ta' Lm 150 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem;

14. Illi wara li sar il-kuntratt tas-27 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona, l-legislatur ta' dak iz-zmien introduca permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, ligijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 fejn min kien qieghed jokkupa fond bhala 'habitual residence' u l-inkwilin huwa cittadin Malti, (bhal ma hu l-kaz ta' l-intimata Georgina Grima u zewgha) gie awtomatikament intitolat skond il-ligi, li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b'titolu (differenti) ta' kera wara l-eghluq tac-cens temporanju, u dan skond l-artikolu 12 (2) et seq tal-Kap 158;

15. Illi l-kirja lokatizja prezenti hija ta Euros 734.59 u/jew somma verjuri fis-sena, u dan kif jemanixxi mil-ligi skond il-mod ta' kif il-ligi skond l-Att XXIII tas-sena 1979 tikkalkola c-cens annwu u temporanju ghal titolu tal-kirja tal-fond;

16. Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika minn omm l-attur Henry Deguara Caruana Gatto, l-aventi kawza ta' l-attur ma setghetx tkun taf bl-implikazzjonijiet tal-ligi kif impost mil-legislatur skond l-Att XXIII tas-sena 1979;

17. Illi l-ligi dahlet mhux biss b'mod prospettiv imma dahlet b'infurzar retroattiva, fejn bhal f'dan il-kaz l-attur gie effettwat u pregudikat bil-bdil tal-ligi, billi ma' l-gheluq il-koncessjoni enfitewtika (id-data ta' l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika kien it-28 ta' Frar 2000) l-intimata Georgina Grima flimkien ma zewgha Philip Grima baqghu jirrisjedu fil-post mertu tal-kawza, u dan kif jirrizulta mill-kopji tar-Registri Elettorali ta' Ottubru 1999, April 2000, Ottubru 2000, Ottubru 2001, Ottubru 2002, Ottubru 2003, Ottubru 2004, Ottubru 2005, Ottubru 2006, Ottubru 2007, April 2008, Ottubru 2010, Ottubru 2012, April 2014, Ottubru 2016 u Ottubru 2017 li kopji tal-estratti qieghdin jigu hawn annessi bhala **dok HCG 10 sa dok HCG 25** inkluzi;

18. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-fond propjeta' tieghu, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanjiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrent huwa mcahhad mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu ghal zmien indefinit u meta tqis illi l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 743 kull sena u/jew somma

verjuri, liema kirja certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum sabiex tikri post bhal dan gewwa l-Belt Valletta;

19. Illi l-hlas ta' din il-kera ma tirriflettix il-valur tal-propjeta' fuq is-suq. Illi hekk kif jidher mill-istima tal-Perit Michael Lanfranco hawn anness u mmarkat bhala **dok HCG 26,** ir-rikorrenti huwa pregudikat serjament milli jaghmel qliegh gust mill-propjeta' tieghu billi l-kirja lokatizja tal-fond illum huwa EUR 200,000 fis-sena u/jew somma verjuri. Illi hemm pjanta tal-proprjeta' markata **Dok A u B mar-rapport dok HCG 26**, kif ukoll pjanta ohra markata **'U25' mal-causa mortis dok HCG1.**

20. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghal ksur u vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja liema artikolu jinsab fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

21. Illi oltre hekk ta' min ukoll jirrileva li ma kien hemm ebda raguni valida sabiex il-konvenuta Georgina Grima u/jew zewgha Philip Grima igawdu xi protezzoni skont il-ligi fejn huma diga' ilhom jokkupaw il-proprjeta' ghal perjodu ta' tmintax-il sena zejda wara t-terminazzjoni tac-cens u se jibqghu jokkupaw il-proprjeta' ghal perjodu indefinit u b'kirja minima. Illi l-ligi naqset ghal kollox milli tqis ic-cirkostanzi tal-kaz, u dan ghaliex jirrizulta li Georgina Grima kellha u ghad ghandha assi ta' valur sostanzjali li jeccedu valur ta' 5 miljun ewro;

22. Illi jirrizulta mill-causa mortis li sar wara l-mewt ta' zewgha Philip Grima li hemm lista interminabbli ta' proprjetajiet tal-

komunjoni ta' valur ta' iktar minn 10 miljun ewro. Kopja tal-insinwa tal-causa mortis datata 1 ta' Dicembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar hija annessa **dok HCG 27**;

23. Illi jirrizulta li l-konjugi Philip u Georgina Grima kienu ilhom jixtru u jbieghu proprjeta' u jzidu l-assi immobbli taghhom, u dan minn ferm qabel il-ligi tal-1979 u qabel il-konverzjoni ghal kirja fis-sena 2000, u fejn il-ligi naqset ghal kollox milli tqis dawn ic-cirkostanzi. Illi qieghdin jigu pprezentati ukoll ir-rendikonti tar-ricerki ta' Georgina Grima u ta' Philip Grima bhala **dok HCG 28 u dok HCG 29** fejn jidher car in-numru kbir ta' transazzjonijiet li saru, u fejn fi stadju ulterjuri, jekk ikun il-kaz, sejrin jigu pprezentati r-ricerki kollha;

24. Illi s-sitwazzjoni kif huwa l-kaz odjern diga giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti qalet li jehtieg ikun hemm element ta' proporzjonalita' 'the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden';

25. Illi zgur u certament ma jezisti ebda bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini, specjalment fid-dawl tal-fatt li issa l-intimata ghandha 'l-fuq minn 5 miljuni (u dan b'mod konservattiv ghall-ahhar!) fi valur ta' propojietajiet diversi li zgur u certament ma ghandha ebda bzonn aktar ta' ghajnuna ghall-Akkomodazzjoni Socjali;

26. Illi l-kera li r-rikorrenti qieghed jircievi hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku ir-rikorrenti ghandu dritt li jircievi fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza hawn fuq citata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet illi ghalkemm il-Gvern igawdi minn margin ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rents allowing only a minimum profit';

27. Illi meqjus il-kera baxxa, meqjus l-incertezza ta' meta r-rikorrent qattx ser ikun fil-posizzjoni li jirkupra l-propjeta' tieghu fi zmien ragjonevoli, l-fatt illi l-possibilita' li l-intimata titlaq mill-fond huwa remot, il-fatt li l-konvenuta Georgina Grima (u zewgha l-mejjet Philip Grima) kellhom assi konsiderevoli u qatt ma kellhom bzonn xi ghajnuna biex ikollhom residenza, u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu, r-rikorrent kellu jifthu din il-kawza, billi ma ghandux ebda rimedju ulterjuri li seta' juza;

28. Illi ghalhekk r-rikorrenti ghadu sid tal-fond, giet imposta fuqu relazzjoni gdida mal-konjugi Grima ghal perjodu indefinit, u meta l-predecessuri tal-attur ma setghu qatt raw dan l-istat ta' fatt gej fuqhom u meta qatt ma iffirmaw sabiex jidhlu fi ftehim ta' kera; u fejn oltre hekk id-dante kawza kienu dahlu fil-kuntratt ta' cens temporanju tas-27 ta' April 1979 minhabba li kien inhareg Requisition Order;

29. Inoltre ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex r-rikorrent jiehu lura l-pussess tal-fond tieghu u ghalhekk kellu jintavola din il-kawza quddiem il-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);

30. Illi bl-Att X tas-sena 2009 lanqas ma jezistu salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interess tal-kerrej u bejn dawk tas-sid;

31. Illi l-Qorti Kostituzzjonali f'zewg kawzi fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et, decizi fil-25 ta' Ottubru 2013 u 31 ta' Jannar 2014 rispettivament, kif ukoll fil-kawzi Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et deciza fid-29 ta' April 2016 u fil-kawza Maria Stella Azzopardi Vella vs AG et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Settembru 2016, iddikjaraw illi l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll Tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali liema Konvenzjoni saret parti integrali tal-ligijiet ta' Malta taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

32. Illi r-rikorrent intavola ittra ufficcjali fil-21 ta' Frar 2018 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili ittra (615/2018) fejn talab lill-intimata sabiex tivvaka mill-fond, u dan kif jirrizulta mill-anness **dok HCG 30;**

33. Illi din l-ittra ufficcjali giet respinta mill-konvenuta permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Marzu 2018 (ittra 749/2018) kif jirrizulta mill-anness **dok HCG 31;**

34. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

35. Illi wara li nfethet din il-kawza, dahal fis-sehh l-Att XXVII (27) tas-sena 2018. Illi senjatament ai termini tal-Artikolu

12B(11) fejn il-kera “tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta’ proporzjonalita’ bejn il-valur tal-proprjeta’ u l-ammont li ghalih huwa ntitolat is-sid [...] is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta’ dan l-artikolu;

36. Illi din id-dispozizzjoni ghandha applikabbilta’ retroattiva u timpingi ulterjorment fuq id-drittijiet tas-sid, u ma tilhaqx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Illi permezz tal-Artikolu 12B (11), il-legislatur qieghed jobbliga lis-sid sabiex (minkejja li tkun diga’ inghatat sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali) juza d-dispozizzjonijet tal-Artikolu 12B, u ghalhekk qieghed jillimita u jinnega ghal kollox id-drittijiet u r-rimedji disponibbli ghas-sid;

37. Illi permezz tal-istess Artikolu 12B(11), il-legislatur qieghed ghalhekk ulterjorment jivvolja d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u dan stante li qieghed jimponi kundizzjonijiet u restrizzjonijiet godda fuq id-drittijiet u rimedji disponibbli lis-sid, qieghed jelimina ic-certezza legali minn sensiela ta’ sentenzi analogi dwar l-Artikolu 12 tal-Kap 12, u dan kollu permezz ta’ ligi li dahlet fis-sehh b’applikabbilita` retroattiva wara li kienu gja infethu l-proceduri odjerni;

38. Illi oltre hekk, permezz tal-Artikolu 12B(11), il-legislatur qieghed jittenta jimpunja l-awtorita` ta’ din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u jistultifika l-effetti tal-eventwali sentenza taghha u d-drittijiet li jistghu jigu akkwiziti mill-istess sentenza. Illi ligi li tillimita drittijiet gja ezistenti u l-effetti ta’ sentenza tivvolja d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

39. Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza *inter alia* ghaz-zewg kawzi decizi mill-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet *Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece [A301- B (1994)]* u P*ressos Compania Naviera SA v.Belgium* [A332 (1995)]. Fl-ewwel kaz il-legislatur kien biddel il-ligi waqt li kienu ghaddejin proceduri kontenzjuzi (ta' arbitragg) li fihom il-Gvern kien parti b'tali mod li llimita l-effetti tal-eventwali lodo kontrih. Fit-tieni kaz, il-legislatur biddel il-ligi b'mod retroattiv b'tali mod li llimita d-dritt tal-ilmentaturi ghad-danni (liema dritt kien jezisti qabel) u fejn ghalhekk illimita r-rimedji u drittijiet legali disponibbli anke fil-kaz ta' incident li kien sehh qabel ma dahlet dik il-ligi. F'dawn iz-zewg kazijiet, il-Qorti ta' Strasbourg sabet li hemm "pussess" skont l-Art 1 tal-Ewwel Protokol u sabet vjolazzjoni tal-istess dritt;

40. Illi r-rikorrenti jaghmluha wkoll cara ghal kull bwon fini li fil-kawza odjerna, l-lanzjani tal-atturi m'humiex biss imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huwa intitolat sid il-kera, izda wkoll fuq:

a. L-applikazzjoni retroattiva tal-Att XXIII tal-1979 (snejatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158) fejn is-sid kien dahal f'kuntratt ta' cens ghal perjodu definit izda gie rinfaccjat b'ligi li holqot relazzjoni indefinita;
b. In-nuqqas ta' skop legittimu tal-Att XXIII tal-1979 (senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158) u cioe` in-nuqqas ta' raguni socjali fil-kaz odjern (u fejn il-ligi ma kellha ebda mod sabiex tevalwa jekk persuna kellhiex bzonn akkomodazzjoni socjali u tevita abbuzi), u dan stante li l-

intimata hija persuna li ghandha proprjeta' immobbli li facilment teccedi l-4.5miljun ewro, kif gja pruvat;

Illi ghalhekk filwaqt li ghalhekk r-rikorrenti huma fl-umli fehma li l-Artikolu 12B(11) ma jistax jigi eventwalment applikat ghall-kaz odjern stante li l-lanzjani taghhom m'humiex bazati simplecement u biss fuq nuqqas ta' proporzjonalita`, ir-rikorrenti huma ben preokkupati li l-imsemmija dispozzjoni qieghda taffetwa t-talbiet u d-drittijiet taghhom;

41. Illi ghalhekk ir-rikorrenti pprezentaw rikors fil-21 ta' Novembru 2018 fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti jzidu talba numru erbgha (4) mat-talbiet taghhom, liema rikors gie milqugh permezz ta' digriet tad-29 ta' Jannar 2019.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex -

1. Tiddikjara l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 59, East Street Valletta u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti baqa' s-snin (mit-28 ta' Frar 2000 sallum) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghhom;

3. Minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, taghti lir-rikorrent dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jiehu lura l-pussess tal-fond propjeta' taghhom 59, East Street Valletta inkluz l-arja tal-bejt ta' fuq l-imsemmi fond, entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess;

4. Tiddikjara li l-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom mertu tal-kaz u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax 'inter alia' jimponi kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina ic-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenza analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158[1], inkluz mill-European Court of Human Rights ta' Strasbourg, u ghandha applikabilita` retroattiva, u ghalhekk hija vjolazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possessjonijiet u beni ta' l-atturi, u konsegwentement tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess subartikolu 12B(11) tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, bla

---

[1] (l) Amato Gauci vs Malta (470456/06); (ii) Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru – Q.K. (14/2010) 22 ta' Frar 2013; (iii) Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Generali Q.K. (33/2010) tal-25 ta' Ottubru 2013; (iv) Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali Q.K. 22 ta' Frar 2013; (v) Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud et – Q.K. 30 ta' Ottubru 2015 u hemm ohrajn diversi

effett u tordna l-izgumbrament ta' Giorgina Grima mill-fond 59 East Street Valletta.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom, u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali kif isegwi:

1. 'Illi skont il-proviso tal-**ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali. L-**artiklolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** mdahhal fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, li huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali. Ghalhekk l-esponent ma jarax li l-**artikolu 12(2)** ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-**Konvenzjoni Ewropea**;

2. Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jinghad, li bil-migja tal-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009**, il-valur tal-kera ma baqghetx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** izda kull **<u>tlett snin</u>** skont l-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**. Jigifieri mhuwiex il-kaz li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont;

3. Illi f'kull kaz l-esponent sincerament ma jhossx li l-kera li qeghda tithallas fil-prezent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

4. Illi maghdud ma' dan, wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet** mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

5. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent, dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Ghalhekk kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti u kull talba ghar-radd lura tal-fond ma jistghux jitqiesu bhala misthoqqa.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'

Rat ir-risposta ta' Georgina Grima kif isegwi:

'1) Illi preliminarjament din l-Onorabbli Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setghat taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta la darba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta'

azzjoni fil-Qorti Ordinarja li għadhom ma gewx ezawriti u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.

2) Illi mhux minnu illi l-intimati kellhom ix-xabla ta' Damokle' fuq rashom sabiex jiffirmaw il-kuntratt tac-cens temporanju fis-sena 1979 stante illi ai termini tal-Art. 12 (7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gia ladarba l-intimata u zewgha kienu jgawdu minn koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Jannar 1962 fl-Atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona l-enfitewta gia ladarba kien qed jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu fit-terminazzjoni ta' tali koncessjoni emfitewtika temporanja kellu dritt jibqa fl-okkupazzjoni ta' dik id-dar ai termini tal-istess ligi u ghalhekk ir-rekwizizzjoni ma kienetx bzonjuza kif qed jallega l-istess attur.

3) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluz tal-proprjeta, u l-istess ghandhom jispjegaw r-ragunijiet li ghalihom qed issostnu li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom waqt li Madeleine Gera m'ghandhiex 'locus standi' fil-kawza odjerna stante li zgur mhix proprjetarja tal-fond imsemmi u ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju in konfront taghha.

4) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bhala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi hija parti mill-Istatut u fic-cirkostanzi odjerni r-rikorrenti kienu ben konxji tas-sitwazzjoni fattwali u legali li kienet tirrigwardja l-imsemmi fond u cioe kienu jafu bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-uzu tal-proprjeta residenzjali provduta fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li meta gie konkluz kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika ohra fis-27

ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona kien hemm abbozz ta' ligi fiL-Kamra tar-Rapprezentanti li kienet qed taghti protezzjoni lill-emfitewti u inkwilini ta' fondi dekontrollati li sussegwentement gew ad operati fl-att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21ta' Gunju 1979 liema koncessjoni emfitewtika temporanja is-sena 2000 giet renovata ghal 15 il-sena ohra u regghet giet renovata ghal 15 il-sena ohra fl-2015.

5) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi moment partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll uzu tal-proprjeta ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' interess generali ('*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*').[2]

6) Illi fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

7) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta', minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond de quo.

---

[2] Mellacher and Others vs. Austria, 1989.

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz **Connie Zammit and Others vs Malta li giet deciza fit-12 ta' Jannar, 1991** li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

8) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap.158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli.

9) Illi fis-sitt lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghalha qed jigu assoggettati r-rikorrenti hija wahda temporanja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qed jigu kompensati ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera.

10) Illi fis-seba' lok mhux minnu illi l-eccipjenti flimkien ma' l-mejjet zewgha fis-27 ta' April 1979 adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa ghal 17 il-sena fit-30 ta' Jannar 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Alex Sceberras Trigona. Fil-fatt bil-liberta' kollha taghhom il-mejta Kontessa

Theresa Deguara Caruana Gatto ftehmet mal-eccipjenti u zewgha sabiex jikkoncedulhom emfitewsi temporanja gdida ghal 21 sena meta kienet ben konsapevoli bl-abbozz ta' ligi li kien hemm pendenti quddiem il-Parlament u ghalhekk ma jistghux jghidu li huma ma kienux liberi biex jiftehmu bil-mod kif ftehmu fil-kuntratt sussegwenti tas-27 ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona.

11) Illi fit-tmien lok kif jirrizulta mill-atti processwali l-atturi ghandhom diversi proprjetajiet ta' konsistenza ta' certu valur waqt li din hija l-unika residenza tal-intimata mara anzjana ta' tmenin sena' li ghandha jkollha s-serhan tal-mohh li hija tista' tghix f'darha sa mewtha minghajr inkwiet zejjed li hija tista' tigi zgumbrata mir-residenza taghha u dan ai termini tal-ligi li tipprotegilha d-dritt ghas-serhan tal-mohh kif ukoll tad-tgawdija tar-residenza taghha kif protetti sia mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenjoni Ewropea u dan stante ghax meta tpoggi *in contrast il-hardship* taghha bl-eta' li ghandha u l-inkwiet u skarigg li titlaq mill-fond tar-residenza taghha huwa ferm akbar mill-*hardship* tar-rikorrenti gia ladarba ghandhom proprjeta' tar-residenza taghhom ta' certa valur astronomiku fl-istess Belt Valletta oltre il fuq minn 30 proprjeta' ohra gewwa l-Belt Valletta u ghalhekk meta wiehed jqis il-proporzjon ta' tbatija li ser tbati l-intimata ma' dak tar-rikorrenti, t-tbatija tal-intimata tizboq bil-wisq it-tbatija tar-rikorrenti li huwa izghar fl-eta' u benestant u ben avvjat.

12) Illi fid-disa' lok kuntrarjament ghal dak li jsostnu r-rikorrenti huwa *degrading and inhuman treatment* li l-intimata mara ta' tmenin sena' tigi mhedda li titlaq minn darha u ma ghandix fejn toqghod meta ghandha tigi tutelata fir-residenza taghha u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjon id-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-

intimata f'bilanc, wiehed isib illi d-drittijiet tal-intimata ghandhom jizbqu dawk tar-rikorrenti ghax waqt dawk tar-rikorrenti jistghu jkunu msejsa fuq gid materjali, dawk tal-intimata huma imsejsa fuq id-dinjita' u rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta' taghha tal-kundizzjoni socjali taghha u illi ghal dawn l-ahhar 56 sena ghexet f'dan il-post bhala r-residenza ordinarja taghha.

13) Illi fl-ghaxar lok fi kwalunkwe kaz u taht kull cirkostanza l-intimata m'ghandhiex tigi misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni stante li hija esercitat id-drittijiet taghha li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata tallum u ghalhekk ma tistax tigi kkunsidrata b'xi mod responsabbli ghal hsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minhabba din l-allegata infrazzjoni tal-ligi.

14) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'

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

'Illi b'zieda mal-eccezzjonijiet migjuba fit-twegiba originali tieghu, l-intimat Avukat Generali qieghed iressaq dawn l-eccezzjonijiet li gejjin b'rabta mar-raba' talba tar-rikors kostituzzjonali kif mibdul:-

1. Illi l-istat ghandu kull setgha bil-ligi, skont il-*proviso* tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni**

Ewropea, li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens ghalhekk huwa jista' jdahhal kundizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sidien u jista' wkoll idahhal dispozizzjonijiet legali b'mod retroattiv;

2. Illi **l-artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif qed jinghad li r-rikorrenti garrbu xi ksur **tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** minhabba d-dhul ta' dan l-artikolu l-gdid;

3. Illi fl-ahharnett mhux minnu li **l-artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jmur kontra s-sentenzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropea Ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Anzi l-**artikolu 12B**, moqri kollu kemm hu, huwa sewwasew ir-reazzjoni tal-Parlament Malti ghal dawn is-sentenzi sabiex ma jibqax ikun hemm aktar ksur konvenzjonali. Wara kollox, ma jirrizultax li s-sentenzi msemmija mir-rikorrenti fir-rikors mibdul taghhom zammew lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-izbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalita` misjuba f'dawk is-sentenzi;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'

Rat ir-Risposta Ulterjuri ta' Georgina Grima kif isegwi:

'Illi b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti fejn awtorizzat lill-atturi biex jikkoregu r-rikors promotur biex jirrifletti l-premessi dedotti fir-rikors taghhom tal-21 ta' Novembru 2018 l-esponenti jaghmlu riferenza ghal tali rikors annessa man-nota tat-12 ta' Frar 2019 partikolarment klawzoli 35 sa 41 tal-istess nota u jeccepixxu s-segwenti;

1. Illi l-azzjoni odjerna giet intavolata qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk zgur dawn il-premessi u talbiet ulterjuri ma jistghux jezorbitaw mid-drittijiet akkwiziti mill-intimata ghall-protezzjoni tar-residenza taghha fl-inkwilinat li hija ghandha u li taghha m'ghandhix tkun responsabbli ghad-danni stante illi hija ottemprat ruhha mad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979;

2. Illi din il-ligi tipprotegi lill-inkwilina fl-inkwilinat taghha u l-Qorti Kostituzzjonali skond il-gurisprudenza "Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et" deciza fit-29 ta' April 2016 ma tizgombra qatt inkwilini protetti ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imma din dejjem taqa' fil-manzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera;

3. Illi d-disposizzjonijiet imsemmija jirrigwardaw l-izgumbrament o meno ta' persuna li tkun qed tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit a bazi ta' titolu precedent ta' emfitewsi qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz ta' l-applikazzjoni ta' l-Artikoli 5, 12 jew 12A, 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kundizzjonijiet hemm stipulati kemm il-darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjoni tal-Artikoli imsemmija japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera mill-10 ta'

April 2018 minkejja d-disposizzjonjiet tal-imsemmija Artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra u ghalhekk ir-rikorrenti ilhom zmien li setghu jinqdew b'rimedji procedurali "ordinarji" quddiem qrati jew tribunali ohrajn u naqsu li jaghmlu dan. Tali rimedji ghadhom miftuha ghar-rikorrenti jekk iridu, u dan fis-sura ta' azzjoni ghal zgumbrament, azzjoni ta' tehid lura tal-post, azzjoni ta' stharrig gudizzjarju jew wahda ghal danni u hlas ta' kumpens;

4. Illi kif inghad ghadd ta' drabi, l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u oggettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab milli tezercita s-setghat taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor.

5. Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha; jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa

wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad b'ghaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfittxu rimedji ohrajn effettivi, u biex, min-naha l-ohra, persuna ma tigix imcahhda mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta lil min genwinament ifittex rimedju Kostituzzjonali;

6. Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se' jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaci. Fuq kollox, ir-rimedju "ordinarju" moghti jghodd ukoll fejn dan jinghata bis-sahha ta' ligi, imqar jekk biex jindirizza ksur ta' jedd fundamentali li diga' sehh jew li x'aktarx isehh;

7. Illi huwa mghallem ukoll li "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to

administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".

8. Illi ghalhekk huwa evidenti li l-atturi ghandhom rimedju ordinarju a tenur tal-Att XXVII tal-2018 li ghadhom ma esplorawx u ma jistghux jinvokaw il-lanjanza kostituzzjonali f'dan l-istadju.

9. Salv eccezzjonijiet ohra.'

Rat l-affidavit, xiehda, kuntratti, rapporti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Mejju, 2018 gie nominat il-Perit Mario Axisa sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju, kif ukoll il-valur fuq is-suq in mertu mit-28 ta' Frar, 2000 u kull 5 snin sussegwenti, kif ukoll inkluz id-data tas-27 ta' April, 2014;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa a fol. 503 sa fol. 524 tal-process;

Rat il-verbal tal-31 ta' Jannar, 2019 fejn il-Qorti awtorizzat lill-atturi sabiex jikkoregu r-rikors promotur biex jirrifletti l-premessi dedotti fir-rikors taghhom tal-21 ta' Novembru, 2018 b'dan li kellu jipprezenta rikors shih bin-notifika tal-intimati b'ghoxrin jum zmien ghar-risposta ulterjuri;

Rat il-verbal tal-21 ta' Marzu, 2019 fejn il-partijiet qablu li l-Qorti ghandha timxi fuq ir-rikors kif ipprezentat b'nota tat-12 ta' Frar, 2019 a fol. 533 sa fol. 543 tal-process;

Rat ir-risposti ulterjuri tal-intimati;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Ottubru, 2019 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatto flimkien ma' martu ghal kull interess li jista' jkollha qed jilmenta li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-dritt ghat-tgawdija tieghu tal-proprjeta' bin-numru 59 fi Triq il-Lvant (East Street), Belt Valletta bi ksur tal-Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Isostni li l-kundizzjonijiet imposti mill-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn bhala sidien originarjament ommu u issa hu, gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ghal zmien indefinit u b'kirja li ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali. Jilmenta wkoll li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tas-sena 2018 senjatament l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema disposizzjoni ghandha applikabilita' retroattiva, timpingi ulterjorment fuq id-drittijiet tas-sid u ma tilhaqx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin. Jishaq li dan l-Artikolu 12B (11) jivvjola wkoll id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' u bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu 12B (11) il-legislatur qieghed jimponi kundizzjonijiet u restrizzjonijiet godda fuq id-drittijiet u rimedji tas-sid u qieghed jimpunja l-

awtorita' ta' din l-Qorti fis-Sede Kostituzzjonali u jistultifika l-effetti tal-eventwali sentenza u d-drittijiet li jistghu jigu akkwiziti mill-istess sentenza. Ir-rikorrenti jitlob ghalhekk li jigi ffissat kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti baqa' s-snin precizament mit-28 ta' Frar, 2000 sallum minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-fond kif ukoll dawk ir-rimedji li jidrilha xieraq inkluz li jiehu lura l-pussess tal-fond bin-numru 59 fi Triq il-Lvant, Belt Valletta inkluz l-arja tal-imsemmi fond entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss mill-Qorti.

Illi min-naha tieghu l-Avukat Generali rribatta li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. L-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni f'gheluq it-terminu koncess fil-kuntratt enfitewtiku u ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali. B'zieda mal-ilment dwar l-isproporzjon fil-kera r-rikorrenti sahaq li bl-Artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera ma baqax joghla biss kull hmistax (15) il-sena skont l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 pero' beda jizdied kull tlett (3) snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jghid li l-kera li qieghda tithallas prezentament m'hijiex daqstant sproporzjonata fejn ma jridx jintesa l-ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku. Maghdud ma' dan isostni li ma jridx jintesa wkoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma hijiex wahda perpetwa u li t-tiswijiet relatati mal-fond imissu lill-inkwilin u mhux lis-sid. Fir-risposta ulterjuri tieghu fir-rigward tal-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-Avukat Generali sahaq li l-ghan warajh huwa wiehed legittimu, fl-interess generali u jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interess tas-sid, tal-

kerrej u tal-poplu in generali u ma jarax kif qed jinghad li r-rikorrenti garrbu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-introduzzjoni tieghu. Di piu' mhux minnu li dan l-Artikolu 12B (11) jmur kontra s-sentenzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropea anzi huwa reazzjoni tal-Parlament Malti ghal dawk is-sentenzi sabiex ma jibqax ikun hemm aktar ksur konvenzjonali.

Illi da parti taghha l-konvenuta Georgina Grima rribattiet in linea preliminari li din il-Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setghat taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, la darba l-atturi kellhom rimedju ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja li ma gewx ezawriti u ghalhekk din l-azzjoni hija intempestiva. Fil-mertu, fl-ewwel lok teccepixxi li trid tingieb prova tal-fatti nkluz tal-proprjeta' u ghandhom jispjegaw r-ragunijiet li ghalihom qed isostnu li sehh ksur tad-drittijiet taghhom filwaqt li tishaq li Madeleine Gera m'ghandiex '*locus standi*' fil-kawza stante li zgur mhix proprjetarja tal-fond imsemmi u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Fit-tieni lok teccepixxi li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bhala sidien huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt in kwantu l-inkwilina qieghda tokkupa l-fond fuq bazi legali ai termini tal-Kapitolu 158 liema ligi hija parti mill-istatut. Jinghad li meta gie konkluz il-kuntratt ta' enfitewsi fis-27 ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona l-abbozz ta' ligi kien gia fil-Kamra tar-Rapprezentanti u ghalhekk allegatament omm l-attur u aventi kawza tieghu kienet taf il-qafas legali li kien ser jigi implimentat. Fit-tielet lok, fir-rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid diment li l-

kumpens ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' interess pubbliku. Fir-raba' lok eccepiet li l-provvediment tal-Kapitolu 158 ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obligatorju izda kontroll ta' uzu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 mhux applikabbli. Fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' privata jghin biex dan isir. Fis-sitt lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta' hija wahda temporanja u huwa fatt li matul iz-zmien inbidlu c-cirkostanzi li fihom jistghu jirriprendu l-proprjeta'. L-atturi qeghdin jigu kkumpensati ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolati tal-kera. Illi fis-seba' lok, l-atturi ma jistghux jghidu li ma kinux liberi biex jiftehmu bil-mod kif ftehmu fil-kuntratt tas-27 ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona ghaliex kienu ben konsapevoli bl-abbozz ta' ligi li kien hemm pendenti quddiem il-Parlament. Eccepiet ukoll fit-tmien lok li jirrizulta mill-atti li l-atturi ghandhom diversi proprjetajiet ohra ta' konsistenza ta' certu valur waqt li din hija l-unika residenza tal-intimata mara anzjana ta' tmenin sena li ghandha jkollha s-serhan tal-mohh li hija tista tghix f'darha sa mewtha minghajr inkwiet zejjed li tista tigi zgumbrata mir-residenza taghha u dan ai termini tal-ligi li tipprotegilha d-dritt ta' serhan il-mohh u tat-tgawdija tar-residenza kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. Fid-disa' lok, l-intimata tishaq li huwa *degrading and inhuman treatm*ent li l-intimata mara ta' tmenin sena tigi mhedda li titlaq minn darha u m'ghandiex fejn toqghod meta ghandha tigi tutelata r-residenza taghha. Fl-ghaxar lok, tishaq li hija m'ghandhiex tinsab responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni stante li hija ezercitat id-drittijiet taghha li ghandhom fuq l-istatut sal-gurnata tallum. Fir-risposta ulterjuri taghha fir-rigward il-premessi u t-talbiet ulterjuri sahqet *inter alia* li dawn m'ghandhomx jezorbitaw mid-drittijiet

akkwiziti mill-intimata ghal-protezzjoni tar-residenza taghha u m'ghandhiex tkun responsabbli ghad-danni stante li hija ottemperat ruhha mad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Illi din il-ligi tipprotegi lill-inkwilina fl-inkwilinat taghha u l-Qorti skont gurisprudenza ma tizgombra qatt inkwilini protetti ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalqet billi sahqet li l-atturi ghandhom rimedju ordinarju a tenur tal-Att XXVII tal-2018 li ghadhom ma esplorawx u ma jistghux jinvokaw il-lanjanza kostituzzjonali f'dan l-istadju.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi r-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatto huwa s-sid tal-fond 59 fi Triq il-Lvant, Belt Valletta liema fond gie ghandu permezz ta' divizjoni bejn l-ahwa wara mill-wirt u s-successjoni ta' ommu l-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto li mietet fis-27 ta' April, 2014 (ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 9 sa fol. 13 tal-process u l-kuntratt ta' divizjoni a fol. 32 sa fol. 38 tal-process). Precedentement il-fond kien gie ghand ommu Maria Theresa Deguara Caruana Gatto permezz ta' wirt (ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 39 sa fol. 44 tal-process) u sa anke kien fil-familja Caruana Gatto minn qabel l-Ewwel u t-Tieni Gwerra (ara estratt mir-Registru Elettorali ghas-snin 1890, 1900, 1920 u 1933 a fol. 45 sa fol. 48 tal-process).

Illi fit-30 ta' Jannar, 1962 l-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto hekk kif rapprezentata, kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Filippo Grima (zewg l-konvenuta Georgina Grima) l-fond 59 fi Triq il-Lvant, Belt Valletta ghal zmien sbatax-il (17) sena li bdew jghaddu mill-1 ta' Marzu, 1962 u dan versu c-cens temporanju ta' mitt lira (Lm100) fis-sena (ara kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona a fol. 49

sa fol. 51 tal-process). Sussegwentament b'kuntratt datat 27 ta' April, 1979 l-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto regghet tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Philip Grima (zewg l-konvenuta Georgina Grima) l-fond 59 fi Triq il-Lvant, Belt Valletta ghal perjodu ulterjuri ta' wiehed u ghoxrin (21) sena versu c-cens ta' mija u hamsin lira (Lm 150) fis-sena (ara kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona a fol. 52 sa fol. 54 tal-process). Dan ic-cens ghalaq fit-28 ta' Frar, 2000.

Illi Philip Grima u Georgina Grima zzewgu fit-23 ta' Lulju, 1961 (ara certifikat taz-zwieg a fol. 55 tal-process) filwaqt li Philip Grima miet nhar it-2 ta' Dicembru, 2015 (ara certifikat tal-mewt a fol. 56 tal-process).

Illi jirrizulta li fil-31 ta' Jannar, 1979 kienet harget Requisition Order fuq Joseph Deguara (zewg l-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto) li giet imnehhija permezz ta' Derequisition Order datata 9 ta' Ottubru, 1979 b'notice 41651 (ara fol. 57).

Illi bejn id-data tal-Avvitz tar-Requisition Order u d-data tad-Derequisition Order permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 l-legislatur introduca ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta (bhal fil-kaz tal-intimata Georgina Grima u r-ragel taghha llum defunt Philip Grima) awtomatikament gew ntitolati skont il-Ligi li jibqghu jokkupaw l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-atturi procedew b'din il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra ilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li gie vjolat id-dritt ghat-tgawdija tal-fond taghhom ossija l-fond 59, Triq il-Lvant, Belt Valletta partikolarment mid-data tat-28 ta' Frar, 2000 u cioe' meta skadiet id-data tat-tieni koncessjoni emfitewtika temporanja.

Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa:

Illi b'digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datat 29 ta' Mejju, 2018 (a fol. 118 tal-process) gie nominat il-Perit Tekniku Mario Axisa sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju, kif ukoll il-valur fuq is-suq tal-fond in mertu mit-28 ta' Frar, 2000 u kull 5 snin sussegwenti, kif ukoll inkluz id-data fis-27 ta' April, 2014 u r-rapport tieghu gie esebit a fol. 503 *et seq* tal-process.

Wara li l-Perit Tekniku Mario Axisa ta' deskrizzjoni dettaljata ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta 59, Triq il-Lvant, Belt Valletta ghadda sabiex ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwar il-potenzjal tal-proprjeta' u cioe' l-potenzjal bhala uzu accettabbli tal-proprjeta' u l-potenzjal bhala zieda fl-gholi tal-bini.

Bhala potenzjal ta' uzu accettabbli tal-proprjeta' irrelata li l-pjan lokali tal-Port il-Kbir jiddefinixxi z-zona bhala wahda li taqa' bhala 'Residenzjali'. Madanakollu matul is-snin inhargu permessi ghal bdil ta' uzu ta' proprjetajiet f'din iz-zona jew ohrajn simili bhal per ezempju ufficini u bini relatat ma' attivitajiet turistici. Jghid li skont is-Sur Roderick Livori – Executive II fi hdan l-Awtorita tal-Ippjanar jinkoraggixxi l-akkomodazzjoni turistika gewwa l-Belt Valletta u ghaldaqstant kull uzu li jaqa' fil-kategoriji ta' Klassi 3A u 3B skond l-Avviz Legali 74 tas-sena 2014, u cioe'

guesthouses, palazzini, hostels, boutique hotels u lukandi huma kkunsidrati favorevolment.

Bhala potenzjal ta' zieda fl-gholi tal-bini qal li huwa kkonsulta mas-Sur Rene Attard –Executive II fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar li spjega li tali sitwazzjonijiet iridu jigu kkunsidrati mis-Sovraintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Madanakollu in vista tal-gholi tal-bini adjacenti, s-Sur Attard huwa tal-fehma li hemm probabilita' li l-binja tkun tista' toghla b'sular irtirat, possibilment sad-dislivell li jezisti fil-bejt prezenti. Hemm possibilita' wkoll li tali binja tigi estiza sal-faccata, almenu in parti, biex b'hekk jitatta l-hajt appogg li hemm prezenti.

Il-Perit Tekniku Mario Axisa ghadda sabiex ta valur prezenti lill-proprjeta' fi stat vakanti a bazi tal-premessi nnotati fis-sezzjonijiet tar-rapport tieghu u bl-uzu tal-metodu komparattiv ghal madwar zewg miljuni u disa' mitt elf Ewro (€2,900,000). Huwa ghadda wkoll biex ta valur tal-proprjeta' matul is-snin 2000 sal-2018, f'intervalli ta' 5 snin u dan b'referenza ghall-'Property Prices Index (based on Advertised Prices)', kif ippublikat mill-Bank Centrali ta' Malta u dan skont tabella li qieghda tigi riprodotta hawn taht.

Sena	**€**
2000 (28 ta' Frar, 2000)	€1,230,000
2005	€1,780,000
2010	€2,230,000
2014 (27 ta' April, 2014)	€2,500,000
2018 (prezent)	€2,900,000

Il-Perit Tekniku Mario Axisa ghadda wkoll sabiex ta valur lokatizzju tal-proprjeta' eskluz il-mobbli, li fil-prezent jammonta ghal sitt elef Ewro (€6,000) fix-xahar cioe' tnejn u sebghin elf Ewro

(€72,000) fis-sena. Jirrileva li dan il-valur gie kkalkolat bl-uzu tal-metodu komparattiv, ifisser rendiment ta' kwazi 2.5% tal-valur tal-proprjeta' li huwa wiehed tajjeb meta kkunsidrat li l-imghaxijiet fil-banek kummercjali huwa anqas minn tnejn fil-mija (2%). Huwa ghadda wkoll biex ikkalkula l-valur lokatizzju tal-proprjeta' matul is-snin 2000 sal-2018, f'intervalli ta' 5 snin fejn jghid li huwa rrikorra ghall-'Property Price Index (based on Advertised Prices)', kif ippublikat mill-Bank Centrali ta' Malta sabiex ikun jista' jsegwi l-mod ta' kif inbidel il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fil-perjodu koncernat u dan skont tabella li qieghda tigi riprodotta.

Din il-Qorti tinnota li l-Perit Tekniku bi zvista fl-ahhar kolonna tas-sena 2018 indika c-cifra ta' sena ghal dik ta' €74,400 meta fir-realta' u kif huwa stess iddikjara fil-konkluzjonijiet tieghu tar-rapport l-ammont kellu jkun dak ta' €72,000.

Sena	**€/xahar**	**€/sena**
2000 (28 ta' Frar, 2000)	2,500	30,000
2005	3,700	44,400
2010	4,600	55,200
2014 (27 ta' April, 2014)	5,100	61,200
2018 (prezent)	6,000	*74,400* (€72,000)

Illi fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2019 l-Perit Tekniku Mario Axisa halef ir-rapport. Fl-istess seduta Dr Mark Attard Montalto ghall-atturi rrimetta ruhu ghar-rapport filwaqt li d-difensuri u l-Avukat Generali rriservaw id-dritt li jeskutu l-Perit fi stadju ulterjuri. Minn harsa lejn l-process jirrizulta li l-ebda wahda mid-difensuri tal-intimati ma eskuta lil Perit u l-ebda talba ghal periti perizjuri ma giet intavolata.

F'dan l-istadju l-Qorti sejra sabiex tikkunsidra l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati.

<u>Eccezzjoni Preliminari – Azzjoni Intempestiva:</u>

Illi l-intimata Georgina Grima eccepiet li din l-Qorti ghandha taghzel li ma twettaqx is-setghat taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta la darba l-atturi kellhom rimedji ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja li ma gewx ezawriti u ghalhekk din l-azzjoni hija wahda intempestiva.

Illi l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaqra kif isegwi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

L-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 jaqra illi:

'(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'

Illi r-rikorrenti bir-rikors odjern apparti dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 (2) u l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' imharsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja principalment jitlob zewg rimedji u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni; u

ii) li jiehu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom bin-numru 59 fi Triq il-Lvant, Valletta entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti.

Illi din il-Qorti wettqet ricerka fir-rigward rimedji moghtija minn Qorti fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali fejn irriskontrat ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza fejn il-Qorti allokat kumpens ghal vjolazzjoni ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Mill-banda l-ohra fir-rigward it-talba ghal zgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

'Fid-decizjoni tal-ECtHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso-Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."
Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-
"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on

the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha u

ghalhekk filwaqt li fejn ghandu x'jaqsam mal-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u kumpens relatat ma' tali vjolazzjoni din il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni m'hijiex wahda intempestiva. Fir-rigward it-talba sabiex ikun hemm l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 59, Triq il-Lvant, Belt Valletta din il-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti kellhom u ghandhom rimedju ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja u ghalhekk tiddikjara din il-parti tal-azzjoni bhala wahda intempestiva. Di piu' jinghad li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja. Dan kollu qed jinghad ukoll mill-Qorti tenut kont ta' dak li l-istess Qorti ser tikkunsidra aktar l' isfel dwar ir-raba' talba attrici relatata mal-introduzzjoni tal-artikolu 12 B (II) fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018.

<u>It-Tielet Eccezzjoni – l-attrici Madeleine Gera m'ghandiex locus standi:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom l-konvenuta Georgina Grima fost affarijiet ohra eccepiet illi Madeleine Gera m'ghandhiex 'locus standi' fil-kawza odjerna stante li zgur mhix proprjetarja tal-fond imsemmi u ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju in konfront taghha.

Illi jirrizulta li r-rikorrenti stess fil-premessi mmarkati bil-punti numri 1, 2, 3 u 4 iddikjaraw li l-attur Henry Deguara Caruana Gatto huwa propretarju tal-fond 57 fi Triq il-Lvant (South Street), Belt Valletta stante li gej mill-wirt u successjoni tal-mejta ommu Maria Theresa Deguara Caruana Gatto.

Fid-dawl ta' dak suespost u gialadarba m'huwiex mehtieg illi

Madeleine Gera tibqa' fil-kawza t-tielet eccezzjoni ghalhekk qieghda tigi milqugha. Stante li li l-Qorti tifhem li Madeleine Gera giet inklua fil-kawza fil-vesti taghha ta' mart l-attur u sabiex jigu evitati eccezzjonijiet f'dan is-sens, din l-eccezzjoni ghandha tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

<u>L-Ewwel Talba relatata mal-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

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 dwar il-kontroll ta' kiri ta' djar il-Qorti Ewropea fil-kawza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Lulju, 2015 (App. Nru: 1046/12 ECtHR) qalet illi:

> '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 the 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 v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).'

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**.)[3]'

Illi 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:

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.

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

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).'

Jirrizulta li l-ante-kawza tar-rikorrenti u cioe' Maria Theresa Deguara Caruana Gatto kienet dahlet f'kuntratt gdid ta' enfitewsi temporanju fis-27 ta' April, 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona. Illi fil-premessi mmarkati bil-punti 10, 11 u 12 inghad illi:

‘10. Illi ta’ min jghid li dan it-tieni kuntratt ta’ enfitewsi temporanju li ghamlet id-dante kawza ta’ l-attur sar ghax kellha ebda ghazla ohra hlief li taghmel dak li ma reditx taghmel bill nhareg Requisition Order fil-31 ta’ Jannar 1979 u kien biss wara li Maria Theresa Deguara Caruana Gatto ffirmat il-kuntratt (dan it-tieni kuntratt dok HCG 6) li hareg ‘Derequisition Order’ fid-9 ta’ Ottubru 1979 b’notice 41651 kif jidher mid-**dokument HCG 9**;

11. Illi sabiex l-affarijiet ikunu aktar cari, id-Derequisition Order hareg fuq Joseph Deguara billi Joseph Deguara jigi r-ragel ta’ Maria Thersesa Deguara Caruana Gatto u miet fit-30 ta’ Ottubru 1989, u fejn l-attur jiddikjara li ommu u misieru kienu zzewwgu fit-30 ta’ Dicembru 1956;

12. Illi ghalhekk fid-dawl tal-fatti kif graw, id-dante causa ta’ l-attur Henry Deguara Caruana Gatto kellhom ‘ix-xabla ta’ Damokle’ fuq rashom sabiex jiffirmaw ghax li kieku ma ffirmawx dan il-kuntratt ta’ cens temporanju fis-sena 1979, li kieku l-Gvern ta’ Malta ta’ dak iz-zmien u/jew il-Housing Department ta’ dak iz-zmien kien ser jimponi ‘Requisition’ fuq il-propjeta’ mertu tal-kawza bil-konsegwenza li s-sitwazzjoni ghall-istess dante kawza tal-attur kien ikun aghar. Illi ta’ min hawnhekk jaghmel referenza ghal sitwazzjoni analoga (izda mhix precizamnet l-istess) fejn fis-sentenza Rose Borg vs Avukat Generali et (rik 25/2013 LSO) deciza fil-11 ta’ Lulju 2016, il-Qorti Kostituzzjonali rrimarkat f’paragrafu 22 is-segwenti –

“Kif rajna fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju tal-Avukat Generali, li jghoddu ghal dan l-aggravju tal-

konvenut Gatt, l-attrici u l-awturi taghha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwizizzjoni mdendal fuq rashom, ma jistghux jitqiesu li kienu hielsa jidhlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistghux ghalhekk jitqiesu illi minn jeddhom irrinunzjaw ghad-dritt fondamentali taghhom li jithallew igawdu hwejjighom b'mod xieraq."'

Illi l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh meta gie ffirmat it-tieni kuntratt ta' enfitewsi u dan kif ikkonfermat mill-konvenuta stess Georgina Grima fir-raba' eccezzjoni taghha a fol. 114 tal-process. Da parti tal-konvenuta Georgina Grima, fit-tieni eccezzjoni taghha hija targumenta li mhux minnu li r-rikorrenti kellhom ix-xabla ta' Damokle fuq rashom stante li bl-Artikolu 12 (7) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gialadarba Georgina Grima u zewgha Philip Grima kienu jgawdu minn koncessjoni enfitewtika temporanja u kienu qed jokkupaw id-dar bhala r-residenza ordinarja taghhom kellhom dritt jibqghu fl-okkupazzjoni ta' dik id-dar u r-rekwizizzjoni ma kinitx bzonnjuza. Ukoll fir-raba' eccezzjoni targumenta wkoll li r-rikorrenti kienu jafu bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-uzu tal-proprjeta' residenzjali stante li kien hemm abbozz ta' ligi fil-Kamra tar-Rapprezentanti li sussegwentament gew ad operati fl-Att XXIII tal-1979 u li dahlu fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979.

Fil-fehema ta' din il-Qorti rrispettivament minn jekk ir-rikorrent jew ahjar ommu kinitx taf jew le bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, xorta jibqa l-fatt li hija kellha nuqqas ta' ghazla in vista tal-ordni ta' rekwizizzjoni notifikat lilha qabel l-iskadenza tac-cens temporanju. L-ghazla li kellha kienet ferm limitata u cioe' bejn kirja mposta wara ordni ta' rekwizizzjoni bi hlas ta' kera baxxa

hafna jew kuntratt ta' enfitewsi temporanju b'kundizzjonjijiet naqra ahjar. Gialadarba ma kienx hemm ghazla ohra l-ante-kawza tar-rikorrenti ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' enfitewsi ghaliex dan ghalkemm kien jolqot hazin id-drittijiet taghha, ma kienx gravi daqs kirja taht il-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta, dak li jissejjah 'worse of two evils'. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti li dik l-ghazla ma kinitx wahda hielsa u huwa evidenti li l-ftehim sar ghaliex is-sid, legalment ma kellux triq ohra fis-sitwazzjoni ta' dak iz-zmien. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghax-xiehda ta' Mario Magro a fol. 452 ergo et seq, rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar, li kkonferma bil-gurament li fil-'file' relattiv ghal dan il-fond huwa sab kopja tal-kuntratt tac-cens temporanju originali moghti fis-sena 1962 u li konsegwenza tieghu deher li nharget l-ordni ta' rekwizizzjoni f'Jannar 1979 u l-ordni li permezz taghha tnehhiet l-ordni ta' rekwizizzjoni, kif jghid fi kliemu, jissuspetta li d-'derequisition' hareg minhabba l-kuntratt ta' cens ulterjuri redatt fis-sena 1979. Minn dan johrog car kemm is-sid precedenti tal-fond ma kelliex ghazla libera dwar il-proprjeta' in kwistjoni lura fis-sena 1979 anzi l-ghazla kienet wahda mposta fuqha u cioe' jew iccedi ghall-ordni ta' rekwizizzjoni jew tidhol f'kuntratt iehor ta' cens temporanju u tevita r-rekwizizzjoni. Huwa car fil-fehema tal-Qorti li din biss kienet l-ghazla ta' sid il-fond u l-Qorti ma tistax tqis li omm ir-rikorrent kienet taf x'ser tipprovdi l-ligi l-gdida proposta anki ghaliex skont ix-xhud Raymond Scicluna (fol. 399 et seq tal-process), skrivan tal-kamra tad-deputati hareg car li meta abbozz jitressaq ghall-ewwel qari dan jitressaq biss bhala 'one liner' u jitressaq biss titolu. L-istess xhud ikkonferma li lanqas id-deputati tal-parlament ma kien ikollhom abbozz mal-ewwel qari. Aktar u aktar ic-cittadin ma jistax jigi prezunt li mal-ewwel qari ta' abbozz huwa jkun jaf il-kontenut u l-intenzjoni tal-ligi.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jissodisfa l-ewwel rekwizit applikabbli ghall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan stante li dak li qed jilmenta minnu r-r-rikorrent huwa rizultat ta' ligi promulgata lura fis-sena 1979 wara li omm ir-rikorrent gia kienet iffirmat it-tieni kuntratt ta' cens temporanju nhar is-27 ta' April, 1979. Dan in linea ma gurisprudenza ohra ta' din il-Qorti kif ukoll diversament preseduta[4].

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 tallum. 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

---

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

legitimate social-policy aim, specifically the social protection 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 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi mehud kont minn din il-Qorti meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda 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-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtiegilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom hareg car mat-trapass tas-snin li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu jew kera skont is-suq

miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Dan qed jinghad ukoll stante li rrizulta mill-atti li l-intimata hija proprjetarja ta' bosta proprjeta' mmobbli li ghandha valur ta' diversi miljuni li certament f'mument partikolari ta' hajjitha flimkien mar-ragel taghha Philip Vella poggietha f'posizzjoni li tipprovdi residenza ghalihom minghajr il-bzonn li jiddependu fuq kera' tant baxxa. Il-Qorti izda zzid li fl-atti, mid-dokumentazzjoni esebita partikolarment id-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Philip Vella, ma giex identifikat ezatt il-mument li l-inkwilina giet f'din il-posizzjoni u lanqas il-mument meta l-assi likwidi tal-istess inkwilina kienu tant li jippermettu li hi ma tibqax fil-bzonn socjali ghal akkomodazzjoni. Dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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 wiesa (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[5]**,** 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.)

Inghad ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' illi:

> '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

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

> 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.'

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.[6]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kif gia deskritti minn din il-Qorti taht it-tieni kriterju, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-

[6] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[6] u **Cassar v Malta fuq citat.**

implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi din il-Qorti gia kellha l-okkazzjoni tippronunzja ruhha fuq materja simili f'kawza li l-konvenuta Georgina Grima nfisha flimkien mal-werrieta ta' Philip Grima istitwew fl-ismijiet **Georgina Grima et -vs- Antoinette sive Antonia Chircop et** deciza nhar it-23 ta' Jannar, 2020. F'dak il-kaz l-konvenuta kienet l-attrici u kienet qieghda wkoll titlob kumpens fuq l-istess bazi tal-kaz prezenti. Din il-Qorti thoss li jkun opportun li tislet parti mid-decizjoni citata anki ghaliex jista' jinghad minn issa li fir-rigward il-parti tal-vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea l-argumenti hemm issollevati gew imqajjma fil-kaz odjern. Hekk inghad fis-sentenza citata illi:

> '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 *(bint l-intimata odjerna)* l-intimati sahansitra gia kellhom fond iehor ta' residenza w'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-rikors 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 nnifisha 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 nnifisha 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-xiehda 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 hwejjgu minghajr okkupazzjoni u kien ghalhekk li missierha *(ir-ragel defunt tal-intimata odjerna)* 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-kundizzjonijiet 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 bejn il-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 kkomparat 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.[7] 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:

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

'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.'

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.'

Illi din il-Qorti tqis li dak enuncjat fis-sentenza hawn fuq citata japplika wkoll minghajr dubju ghal kaz odjern aktar u aktar in vista tal-posizzjoni finanzjarja b'sahhitha tal-intimata liema posizzjoni tevidenzja l-isproporzjonalita' tal-ligi in kontestazzjoni fil-kaz in kwistjoni u kif din tefghet pizijiet fuq is-sid meta effettivament ma kienx bzonn li dan isir. Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat Generali u tal-konvenuta kif relatati mal-ewwel talba u tqis li l-ilment tar-rikorrent hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitlob kumpens u danni kif ukoll l-izgumbrament tal-inkwilina mill-fond.

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 il-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa fejn irrizulta li minn fuq il-fond kienu qed isir telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont 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:

Ir-'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.

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-riljevi:

'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.

Illi fil-kaz prezenti permezz tad-digriet tad-29 ta' Mejju, 2018 il-Qorti kif diversament preseduta hatret lill-Perit Mario Axisa sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizzju, kif ukoll il-valur fuq is-suq in mertu mit-28 ta' Frar, 2000 u kull 5 snin sussegwenti, kif ukoll inkluz id-data tas-27 ta' April, 2014. Il-Perit Tekniku Mario Axisa rrelata fir-rapport tieghu esebit a fol. 505 sa fol. 523 tal-process minn fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin kienu qeghdin isofru telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi r-rikorrenti Henry Deguara Caruana Gatt wahdu huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 59 fi Triq il-Lvant (East Street) Valletta u dana stante li l-fond gie mill-wirt u successjoni ta' ommu Maria Theresa Deguara Caruana Gatt. (ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 9 sa fol. 13 tal-process u l-kuntratt ta' divizjoni a fol. 32 sa fol. 38 tal-process). Jirrizulta li l-enfitewsi temporanju skada fit-28 ta' Frar, 2000 u ghalhekk is-sidien sad-data ta' l-intavolar ta' din il-kawza damu l' fuq minn tmintax-il (18) sena ma jithallsux ammont gust ghall-kirja tal-fond meta komparat mac-cirkustanzi u l-fatt tal-istess fond. Izda jirrizulta wkoll inkontestat mill-provi li r-rikorrent sar proprjetarju indiviz tal-fond flimkien ma' zewg hutu l-ohra lura fis-sena 2014 filwaqt li sar proprjetarju assolut tal-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 3 ta'

Novembru, 2016 (ara kuntratt a fol 32 tal-process). L-ahwa l-ohra, sidien precedenti, mhumiex parti fil-kawza odjerna. Jirrizulta wkoll li fiz-zmien meta omm ir-rikorrent kienet ghadha hajja ma gietx intavolata kawza fis-sens ta' dik odjerna u lanqas fiz-zmien li din kienet proprjeta' indiviza bejn l-ahwa. Kien biss nhar il-5 ta' April, 2018 u cioe' madwar sena u nofs wara li l-attur sar proprjetarju assolut tal-fond in kwistjoni li huwa ntavola r-rikors kostituzzjonali odjern ghalkemm fil-21 ta' Frar, 2018 giet intavolata ittra ufficcjali kontra l-intimata sabiex tizgombra mill-fond (ara fol. 103). Din il-Qorti ghalhekk tqis li ghal dik li hi likwidazzjoni ta' kumpens (u mhux danni civili) dan kollu ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni stante wkoll li kienet ghazla libera tar-rikorrent u l-ante kawza tieghu li ma jipprocedux fil-Qorti qabel.

Illi fit-tlettax (13) il-eccezzjoni taghha l-konvenuta eccepiet illi f'kull cirkostanza hija m'ghandiex tigi misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni stante li hija esercitat id-drittijiet taghha li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata tallum.

Huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Illi fil-kunsiderazzjonijiet taghha ta' kumpens din il-Qorti sejra zzomm quddiem ghajnejha l-fatturi kollha citati fil-gurisprudenza allacjati mal-fatti tal-kaz prezenti kif suesposti sabiex tasal ghall-likwidazzjoni ta' ammont gust ta' kumpens. Skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku Mario Axisa r-rendita' tal-valur lokatizzju fis-sena 2018, is-sena meta effettivament ir-rikorrent

iddecieda li jiehu passi kontra l-intimata kien dak ta' sitt elef Euro fix-xahar (€6,000) (ara fol. 512). Tenut kont ukoll li r-rikorrent sar sid assolut tal-fond f'Novembru, 2016 il-Qorti ser tikkunsidra wkoll *arbitrio boni viri* il-kera fix-xahar ikkalkolata ghas-sena shiha tul is-sena 2017 li skont il-Perit tammonta ghal hamest elef u mitt Euro fix-xahar (€5,100). Kalkolati dawn ir-renti fuq is-sena 2017 shiha u s-sena 2018 shiha dawn jammontaw flimkien (€61,200 + €72,000) ghas-somma ta' €133,200. Minnhom izda wiehed irid inaqqas il-kera mhallsa ghall-istess perjodu li tammonta ghas-somma ta' (€767.32 + €767.32) b'dana li s-somma tonqos ghal €131,665.35. Pero' f'dan l-istadju l-Qorti tqis li ghandu jigi mehud kont ukoll tal-fatt li nhar l-10 ta' Lulju, 2018 permezz tal-att XXVII tas-sena 2018 gie introdott is-subartikolu 12 B (11) li provda rimedju ulterjuri ghas-sidien li jressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord tal-Kera u sabiex skont ic-cirkustanzi tal-mezzi tal-inkwilin jitolbu li l-kera mhallsa tizdied sa' massimu ta' 2 % tal-valur tal-fond. Il-Qorti stante li din l-emenda dahlet fis-sehh fl-istess sena li fuqu trid tikkalkula l-kumpens favur ir-rikorrent ser tghaddi sabiex tqis qabel l-ilment kostituzzjonali wkoll mqajjem mir-rikorrent fir-rigward ta' din l-emenda fil-ligi permezz tar-raba' talba tieghu qabel ma taghti decizjoni finali dwar il-quantum tal-kumpens.

L-ilment kostituzzjonali fir-rigward tal-Artikolu 12 B (11) tal-Kapitolu 158:

Illi r-rikorrenti jilmenta wkoll li l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie ntrodott ricentament bl-Att XXVII tal-2018 li dahlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghata effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018 jivvjola d-drittijiet fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li jimponi

kundizzjonijiet godda minghajr kunsens tas-sid, jelimina c-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> '11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.'

Illi jibda billi jinghad li bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollu kirja li skadiet, bl-Ingliz 'has lapsed', b'effett ta' sentenza tal-Qorti u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April, 2018. Fil-kaz li jkun hemm dawk ic-cirkostanzi l-inkwilin ma jistax jigi zgumbrat minn sid il-fond jekk qabel ma jressaqx procedura b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob sabiex il-kera tigi riveduta ghal

ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u di piu' sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. In aggunta, l-Bord li Jirregola l-Kera fl-istadju inizjali tal-proceduri ghandu jaghmel it-test tal-mezzi tal-kerrej.

Din il-Qorti b'referenza ghal dawn l-emendi taqbel mas-sottomissjonijiet tal-Avukat Generali li dawn l-emendi gew appuntu ntrodotti sabiex jipprovdu rimedju ghall-element anti-kostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi imsemmija lura mis-sena 1979 il' quddiem filwaqt li wkoll jilqghu ghal sitwazzjoni fejn inkwilini kienu qed isibu ruhom zgumbrati mir-residenza taghhom permezz ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord tal-Kera. Fil-kaz odjern ir-rikorrent jilmenta li l-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tant li ma ghandhiex tibqa' tgawdi minn kirja protetta skont il-ligi u thallas kera mizera. Appuntu dak huwa li jipprovdi ghalih l-artikolu 12 B (11) tal-Kap. 158 u huwa wkoll ghal din ir-raguni li din il-Qorti aktar il' fuq f'din id-decizjoni qieset li ghal dik li hija talba ghal zgumbrament tal-inkwilina hija m' ghandhiex il-gurisdizzjoni fuq l-istess u din it-talba ghandha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola tal-Kera. Ghall-kuntrarju tal-ligijiet gia trattati f'din id-decizjoni taht l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu ntrodott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-ligi ma tigix meqjusa li tivjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali jissussistu. Fil-fatt il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mal-eccezzjonijiet ulterjuri

tal-Avukat Generali li din il-ligi kif introdotta legalment b'mod retorattiv ghandha:

(i) ghan legittimu ghax tohrog mil-ligi,
(ii) hija fl-interess generali ghax huwa mahsuba biex tipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom filwaqt li tiehu aktar kont tad-drittijiet tal-proprjetarji;
(iii) li finalment wara trapass ta' bosta snin qed tikkrea l-bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali u dan billi qed tiprovdi ghal revizjoni tal-kera pagabbli b'persentagg ragjonevoli mahdum fuq il-valur tal-proprjeta'. Dan meta l-Qorti rat ukoll li l-Perit nominat Mario Axisa uza persentagg ta' rendiment ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta' sabiex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu (ara fol. 511) filwaqt li l-ligi ntrodotta tuza persentagg ta' 2% ghall-kalkolu tal-kirja kif ghandha tigi riveduta. Persentagg ta' 2% li allura l-Qorti tqis li huma vicin hafna r-realta' u ghalhekk jissodisfa l-element tal-proporzjonalita'.

Il-Qorti taqbel ukoll li d-decizjonijiet precedenti tal-Qrati ma setghux u ma kienux intizi li jzommu lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-izbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalita` misjuba f'dawk l-istess sentenzi anzi huwa proprju dak li kellu jsir mill-legislatur fil-mument li bdew jinghataw dawn id-decizjonijiet.

Illi min-naha l-ohra b'referenza ghall-eccezzjonijiet mressqa mill-intimata dwar l-allegat 'hardship' u 'degrading and inhuman treatment' konsegwenza tal-ordni ta' zgumbrament kieku dan kellu jigi ordnat, stante li din il-Qorti qieset li din hija materja li ghandha tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq eccezzjoni taghha stess thalli dan kollu sabiex jigi kunsidrat mill-istess Bord

tenut kont ukoll issa tal-emenda ntrodotta fil-ligi kif hawn diskussa.

Din il-Qorti ghalhekk ma tqisx li r-raba' talba tar-rikorrent hija gjustifikata stante li ma tqisx li l-introduzzjoni anki b'effett retroattiv tas-subartikolu 12 B (11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent taht **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Ikkunsidrat ulterjorment dwar il-kumpens:

Illi l-Qorti allura ser tiehu kont li fis-sena 2018 b'effett mill-10 ta' April, 2018 giet introdotta emenda effettiva fil-ligi accessibbli ghas-sid tal-fond u cioe' r-rikorrent, liema ligi tippermetti li l-kera tigi awmentata mill-bidu tas-sena partikolari li jigi ntavolat ir-rikors. Tenut kont ukoll ghalhekk li dan ir-rimedju kien accessibbli ghar-rikorrent b'effett mis-sena 2018, l-Qorti tqis li fil-kalkolu tal-kumpens taghha ghandha tigi eskluza is-sena 2018 u s-snin sussegwenti. Il-Qorti tqis li l-Istat ma ghandux jaghmel tajjeb ghad-decizjoni unilaterali tar-rikorrent jekk jipprezentax jew le r-rikors quddiem il-Bord tal-Kera fl-istess sena 2018 kif kienet tippermettilu l-ligi. Ghalhekk finalment din il-Qorti ser tordna l-hlas ta' kumpens favur ir-rikorrent stante d-decizjoni taghha fit-termini tal-ewwel talba fir-rikors kostituzzjonali, kalkolat *arbitrio boni viri* fuq il-kalkoli tas-sena 2017 fis-somma ta' (€61,200 - €767.32) sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin Euro (€60,433).

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 kostanti 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-somom €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-cirkustanzi odjerni l-Qorti gia nnotat li kienet ghazla tar-rikorrent u l-ante-kawza tieghu li jintavola l-kawza biss fis-sena 2018 ghalkemm il-kuntratt ta' cens in kwistjoni skada fis-sena 2000. F'dawn ic-cirkustanzi u fic-cirkustanzi kollha tal-kaz kif esplorati f'din id-decizjoni l-Qorti tqis li ghandha thares lejn kumpens ghal danni mhux pekunjarji fil-medja tad-decizjonijiet suesposti fis-somma ta' disat elef Euro (€9,000).

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni fl-ewwel risposta tal-intimata Georgina Grima dwar l-intempestivita' tal-azzjoni fir-

rigward tat-talba tar-rikorrenti ghar-rispresa tal-fond 59, East Street, Valletta filwaqt li tichadha fil-bqija. L-ispejjez relatati ma' din il-parti tal-ewwel eccezzjoni li giet milqugha ghandhom jigu sopporati mir-rikorrent u l-bqija mill-intimata Grima;

2. Tilqa' limitatament it-tielet eccezzjoni fl-ewwel risposta ta' Georgina Grima in relazzjoni man-nuqqas ta' *locus standi* tar-rikorrenti Madeleine Gera u tichadha fil-bqija. L-ispejjez relatati ma' din il-parti tal-eccezzjoni ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet u l-bqija ghandhom jigu sopportati mill-intimata Grima.

3. Tilqa' it-tlettax-il eccezzjoni tal-intimata Georgine Grima kif kontenuta fl-ewwel risposta taghha kif dedotta bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

4. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimata kif kontenuti fl-ewwel risposta u l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali intimat kif kontenuti fl-ewwel risposta sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dawk hawn deciz.

5. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata u tal-Avukat Generali kif kontenuti fit-tieni risposta taghhom sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz.

6. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto kif kontenuta fir-rikors kostituzzjonali emendat u tiddikjara li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bin-numru 59, East Street Valletta u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema

Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto u tghaddi sabiex tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni fis-somma ta' sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin Euro (€60,433) u tordna lill-intimat Avukat Generali llum Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-istess filwaqt li tichadha fil-bqija.

8. Tilqa' in parte it-tielet talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto fejn talab li din il-Qorti taghti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni billi tordna hlas ta' danni mhux pekunjarji fis-somma ta' disat elef Euro (€9,000) u tordna lill-intimat Avukat Generali llum Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-istess filwaqt li tichad it-talba fil-bqija minghajr pregudizzju ghal proceduri ohra skont il-ligi disponibbli ghar-rikorrent.

9. Tichad ir-raba' talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto stante li ma tqisx li l-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu mertu tal-kaz u lanqas li jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kollha tal-partijiet relatati mal-ewwel talba u li ghadhom mhux decizi ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat intimat u l-intimata Georgina Grima.

Bl-ispejjez kollha tal-partijiet relatati mat-tieni u t-tielet talba u li ghadhom mhux decizi ghandhom jigu sopportati mill-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat intimat.

L-ispejjez kollha tal-partijiet relatati mar-raba' talba ghandhom jigu sopportati mir-rikorrent.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020