**QORTI CIVILI - PRIM'AWLA**
**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**IMHALLEF**

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

**Illum it-Tlieta , 23 ta' Marzu 2021**

**Kawza Numru: 1**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 116/2020 JVC**

**Lilian Martinelli**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Lilian Martinelli kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

*i.* 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond **256, Rue D'Argens, Gzira,** liema fond hija akkwistat mill-eredita` ta' zitha Leonilda Ciappara li mietet fid-9 ta' Novembru 1962, skond testment tas-**6 ta' Ottubru 1960** maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument A'***.

*ii.* Illi l-wirt tal-istess Leonilda Ciappara gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviz nru. 2623 tas-sena 1962 u t-taxxa relattiva thallset fil-25 ta' Settembru 1964 skond ***'Dokument B'*** hawn anness.

*iii.* Illi b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument C'***, Carmelo Martinelli f'isem u bhala mandatarju specjali ta' martu r-rikorrenti Lilian Martinelli kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal 17-il sena lil Joseph Portelli, llum mejjet, zewg l-inkwilina odjerna Theresa Portelli (K.I. 0247543M), l-fond ossia dar bin-numru 256, Rue D'Argens, Gzira, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' **Lm 60.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

*iv.* Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fis-**26 ta' Novembru 1989** izda l-inkwilina odjerna Theresa Portelli u l-mejjet zewgha Joseph Portelli, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar

mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

*v.* Illi ghalhekk wara s-26 ta' Novembru 1989 Theresa Portelli u l-mejjet zewgha baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioe` ammontanti ghal **Lm120.00c** fis-sena.

*vi.* Illi din il-kera kellha terga toghla ghal **Lm 179.94c fl-2004,** ghal **Lm222.28c fl-2013,** u ghal **Lm 226.87c fl-2016,** ekwivalenti ghal **€528.46c**, u fl-2009 oghliet ghal **€550.80c**, liema ammont skond l-Att X tal-2009 kellu jibqa' hekk jizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni.

*vii.* Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, Theresa Portelli u l-mejjet zewgha gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

*viii.* Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta` taghha wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilina ghal perijodu indefinit u nitlef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilina u

dawk tas-sidt, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, *'Dokument B'* surreferit.

*ix.* Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat ***'Dokument D'*** hawn anness.

*x.* Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

*xi.* Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018, bi ftehim mar-rikorrenti, Theresa Portelli bdiet thallas kera bir-rata ta' **€172.50c** fix-xahar, b'effett mill-5 ta' Awwissu 2019, u dan skond skrittura hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument E'***, liema kera, pero`, kif stabbilita mill-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti xorta wahda thoss li hija leziva tad-drittijiet fundamentali taghha stante illi kera massima ta' 2% tal-valur tal-fond lanqas tekwivali ghal nofs dak li kapaci jrendi l-fond fuq is-suq liberu, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema kera izda, in vista tal-eta` ta' Theresa Portelli, r-rikorrenti kienet lesta li taccetta, vita durante tal-imsemmija inkwilina Theresa Portelli.

*xii.* Illi qabel dan, Theresa Portelli u qabilha l-mejjet zewgha kienu qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija, ossia mis-**27 ta' Novembru**

**1989** sal-**4 ta' Awwissu 2019**, u dan b'mod abbusiv u llegali u bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Portelli liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' cens **temporanju.**

*xiii.* Illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti zgur sal-**4 ta' Awwissu 2019**, biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali gurnata.

*xiv.* Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta` taghha minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'*fair-rent*' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

*xv.* Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta` taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'*fair-rent*' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlet.

Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

*xvi.* Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

*xvii.* Illi r-rikorrenti giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwalli minnha raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar u iktar llum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' Lm120.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

*xviii.* Illi r-rikorrenti qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq, zgur sal-**4 ta' Awwissu 2019**.

*xix.* Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta` taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif

protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.

*xx.* Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghax hija ma setghetx zzid l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament hija setghet tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xxi.* Illi dan kollu diga` gie determinat fil-kawzi ***'Amato Gauci Vs Malta',*** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deciza fit-12 ta' Gunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta',*** kawza nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

*xxii.* Illi gialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita`, kif gie deciz *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xxiii.* Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, § § 160-161, ECHR 2006-VIII, '***Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** § 108) u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

*xxiv.* Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li hija sofriet ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidt.

*xxv.* **Illi l-inkwilina Theresa Portelli ma tharrkitx f'dawn il-proceduri a skans ta' spejjez zejda, stante illi hija ezercitat id-drittijiet taghha li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata ta' llum u ghalhekk ma tistax tigi kkunsidrata b'xi mod responsabbli ghall-hsara li r-rikorrenti sofriet minhabba din l-infrazzjoni tal-ligi.**

*xxvi.* **Illi l-istess Theresa Portelli m'ghandhiex tintalab tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnha jew tehel spejjez inutilment, u b'hekk ma gietx intimata f'dawn il-proceduri, anke tenut kont tal-eta` avvanzata taghha.**

*xxvii.* Illi skond kazistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawza fl-ismijiet *Sean Bradshaw et v l-AG et.* (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin ghandu jitharrek fil-kawza jekk huwa jkun jifforma *"parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata"* u jekk jkun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jigi attakkat b'dik il-kawza, ghax f'tali kaz il-*"meritu [jkun] jikkoncerna lilu direttament"*. Ghal din ir-raguni, l-inwkilin ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u jkun legittimu kuntradittur ***biss*** jekk huwa jkun ghadu qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jigi attakkat f'din il-kawza.

*xxviii.* **Illi Theresa Portelli llum tgawdi titolu gdid ta' lokazzjoni u b'hekk llum il-gurnata, ossia mill-5 ta' Awwissu 2019, l-inkwilinat taghha huwa protett sa mewtha ai termini tal-iskrittura tal-5 ta' Awwissu 2019, '*Dokument E*', ergo hija m'ghadhiex tifforma parti mir-rapport guridiku li huwa regolat bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe` l-ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata permezz ta' din il-kawza, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.**

*xxix.* Illi dan il-principju gie stabbilit wkoll fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet 'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Generali et', deciza fil-25 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

> *"...Illi b'differenza mill-kazijiet succitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawza li* ***m'humiex qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom****, anke billi kkuntrattaw*

*maghhom kirja gdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019 li esebew bhala Dokument B mar-rikors promotur taghhom. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-ezitu ta' din il-kawza* ***ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri.*** *Ghalhekk il-Qorti sejra tehlishom mill-osservanza tal-gudizzju u konsegwentement m'ghandhiex ghalfejn tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohrajn taghhom"*

*xxx.* **Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata sal-<u>4 ta' Awwissu 2019</u> wara liema perijodu r-rikorrenti dahlet fi ftehim gdid mal-inkwilina Theresa Portelli a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero` hija tippretendi illi nel frattemp hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea li hija sofriet tul iz-zmien ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia is-<u>26 ta' Novembru 1989,</u> sal-<u>4 ta' Awwissu 2019.</u>**

*xxxi.* Illi r-rikorrenti Lilian Martinelli qed tannetti ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni guramentata taghha stress fejn hija tikkonferma l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre illi taghti t-testimonjanza taghha in sostenn tat-talbiet rikorrenti, liema affidavit qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"<u>Dokument F</u>"***.

**Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-**

**I.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Theresa Portelli, b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 256, Rue d'Argens, Gzira, proprjeta' taghha ghal tletin (30) sena shah, u/jew tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, *'Dokument B'* fil-process.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 256, Rue d'Argens, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-4 ta' Awwissu 2019.

IV. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat tal-Istat li eccepixxa kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront taghha gew miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' 256, Rue D'Argens, Gzira, minghajr ma inghatat kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament kien rez impossibbli ghar-rikorrenti li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' u/jew li tircievi kera gusta ghall-istess fond mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi r-rikorrenti trid iggib prova tat-titolu taghha relattiv ghall-proprjeta' 256, Rue D'Argens, Gzira;

2. Illi r-rikorrenti ma tistghax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk

dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti irid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Illi r-rikorrenti qed tilmenta li ma setghatx tirriprendi l-pusses tal-fond u tilmenta wkoll mill-kera li kienet tircievi, izda hija kellha rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 fejn setghet taghmel rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tigi riveduta jew sabiex il-kirja tkun xolta, liema rimedju ma utilizzatx u sahansitra rrinunzjat ghalih gjaladarba r-relazzjoni guridika ta' bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina Theresa Portelli issa hija regolata permezz tal-iskrittura datata 5 ta' Awwissu 2019;

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

5. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista'' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' certament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilifitx ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qieghda tattakka r-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jista'bilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid *qua* proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

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

11. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-

Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex misthoqqa;

12. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li kienet tippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jista'x isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

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

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

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

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

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

17. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

---

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

18. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li jinghad specifikament li dan l-artikolu gie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista'' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed tithallas mill-inkwilin jigi bilancjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera ghal revizjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jinghad ukoll li din il-ligi l-gdida l-inkwilin jista'' jigi ordnat li johrog mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk dan l-artikolu qatt ma jista' jigi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-ghan tieghu huwa proprju li johloq bilanc aktar gust;[4]

19. Illi permezz ta' skrittura datata 5 ta' Awwissu, 2019,[5] l-inkwilina Theresa Portelli rrinunzjat ghall-protezzjoni hekk kif moghtija ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi bis-sahha tal-istess skrittura, ir-rikorrenti ghazlet minn jeddha li tidhol fi ftehim gdid mal-inkwilina Theresa Portelli sabiex tibda thallas €172.50 fix-xahar bhala kera, liema kera toghla bi 3%kull tlett snin, ghall-fond 256, Rue D'Argens, Gzira. Illi din il-kirja miftiehma bejniethom hija *vita durante* tal-inkwilina u ghalhekk ir-rikorrenti ghazlet minn jeddha li tirrinunzja ghar-rimedji li jaghtiha l-artikolu 12B tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fosthom li tirriprendi l-pussess tal-fond de quo tul hajjet l-inkwilina Theresa Portelli;

---

[4] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim' awla fis-17 ta' Gunju 2020 (129/2019 MCH).
[5] DOK E anness mar-rikors ta' Lilian Martinelli.

20. Illi jsegwi ghalhekk illi bl-ebda mod ir-rikorrenti ma tista' tilmenta, kif ittentat taghmel f'para. xvii tar-rikors taghha, illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv tad-drittijiet fundamentali taghha gjaladarba (i) permezz tal-iskrittura datata 5 ta' Awwissu, 2019, il-lokazzjoni tal-fond 256, Rue D'Argens, Gzira, ma baqghatx regolata ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u fi kwalunkwe kaz, (ii) fl-ebda mument ir-rikorrenti ma ghamlet talba quddiem il-Bord tal-kera ai termini tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 sabiex titlob revizjoni tal-kera jew sabiex tkun xolta l-kirja kif kellha jedd taghmel;

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

22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprandikat jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha b'hekk tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavit, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, ftehim, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-attrici Lilian Martinelli ntavolat nhar is-6 ta' Awwissu, 2020 a fol. 57 tal-process fejn permezz tieghu talbet sabiex l-Onorabbli Qorti joghgobha tappunta lill-Perit Elena Borg Costanzi bhala Perit Tekniku f'dawn il-proceduri sabiex taccedi fuq il-fond 256, Rue D'Argens, Gzira u taghmel il-konstatazzjonijiet taghha, tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perjodi ta' hames (5) snin ghall-perjodi mis-26 ta' Novembru, 1989, u cioe' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, sal-4 ta' Awwissu, 2019 u cioe' d-data sa meta hija limitata l-kawza odjerna, rat li l-kontro-parti ma opponietx u tat il-visto nhar is-6 ta' Awwissu, 2020 u rat id-digriet tal-Qorti kif preseduta datat 11 ta' Awwissu, 2020 a fol. 58 tal-process fejn permezz tieghu laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata fi zmien massimu ta' xahrejn;

Rat illi fis-seduta tas-16 ta' Settembru, 2020 Dr Elena Borg Costanzi halfet ir-rapport u rat l-istess rapport li gie esebit a fol. 61 *et seq* tal-process;

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 90 u fol. 91 tal-process lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u rat it-twegibiet ghad-domandi in eskussjoni mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ntavolati nhar is-16 ta' Ottubru, 2020 a fol. 94 *et seq* tal-process;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tal-1 ta' Dicembru, 2020 il-kawza giet differita ghal lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

**Ikkunsidrat;**

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti Lilian Martinelli tilmenta li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-dritt ghat-tgawdija taghha tal-proprjeta' bin-numru 256, Rue D'Argens, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Issostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tas-sena 1979 Theresa Portelli u l-mejjet zewgha gew moghtija d-dritt li jghixu fil-fond b'kera rrizorja li ma tirriflettix is-suq u ghal zmien indefinit b'dan li hija sproporzjonata billi ma zzomx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. Tishaq li l-awment fil-kera li kienet intitolata ghalihom skont il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kienet mizera meta pparagunata mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu. Tispjega li a tenur tal-Att XXVII tal-2018 bi ftehim mal-inkwilina r-rata' tal-kera zdiedet b'effett mill-5 ta' Awwissu, 2019, madanakollu tilmenta li bid-dhul tal-Att XXVII tas-sena 2018 xorta kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghha stante li l-kera massima kienet ta' 2% tal-valur tal-fond li lanqas tekwivali ghal nofs dak li kapaci jirrendi l-fond fuq is-suq liberu b'dan li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq. Ir-rikorrenti talbet ghalhekk li jigi ffissat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ghal tali vjolazzjoni konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li ma kinux jirriflettu s-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-4 ta' Awwissu, 2019.

Illi min-naha tieghu l-Avukat tal-Istat irribatta billi sahaq li r-rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu taghha relattiv ghall-proprjeta' 256, Rue D'Argens, Gzira. L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li r-rikorrenti qed tilmenta minnu jrid jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Isostni li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 fejn permezz ta' rikors quddiem il-Bord tal-Kera setgha jigi mitlub li l-kera tigi riveduta jew xolta, madanakollu dan ir-rimedju ma giex utilizzat, sahansitra rrinunzjat ghalih gjaladarba r-relazzjoni guridika ta' bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina Theresa Portelli issa giet regolata permezz ta' skrittura datata 5 ta' Awwissu, 2019. Fil-mertu, l-Avukat tal-Istat oppona l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Jinsisti li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' haga li ma gratx fil-kaz odjern fejn is-sid baqghet proprjetarja tal-fond. Fir-rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponenti jirrileva li l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. L-Avukat tal-Istat jishaq li hemm bazi ragonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. M'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan li d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid qua proprjetarju tal-fond baqghu

mpregudikati. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom u dan sabiex ma jispiccawx bla saqaf fuq rashom u dan taht kundizzjonijiet riveduti. Isegwi li l-artikolu m'huwiex wiehed illegittimu jew mhux fl-interess generali. Fir-rigward l-isproporzjon fil-kera, l-Avukat tal-Istat qal li fil-kaz odjern ma jista'x jinghad li l-kera kienet wahda sproporzjonata tenut kont li f'kazijiet bhal dawn fejn jezisti interess generali ma jista'x isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq hieles. Dwar l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jishaq li dan l-artikolu gie ntrodott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed tithallas mill-inkwilin jigi bilancjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera ghal revizjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Permezz tal-istess ligi l-inkwilin jista'' jigi ordnat li johrog mill-fond jekk ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk isosti li ma jista'x jinghad li dan l-artikolu jilledi d-drittijiet fundamentali meta l-ghan proprju tieghu huwa li johloq bilanc aktar gust. Jeccepixxi li meta r-rikorrenti dahlet fi ftehim ma' Theresa Portelli bl-iskrittura tal-5 ta' Awwissu, 2019 minn jeddha hija rrinunzjat ghar-rimedji li jaghti l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li bl-ebda mod ir-rikorrenti ma tista' tilmenta li l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv gjaladarba bl-iskrittura tal-5 ta' Awwissu, 2019 l-kirja ma baqghetx regolata ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 u r-rikorrenti fl-ebda mument ma ghamlet talba quddiem il-Bord tal-kera ai termini tal-Att XXVII sabiex titlob revizjoni tal-kera jew sabiex il-kirja tigi xolta. Finalment eccepixxa li dato ma non concesso li l-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba.

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

Illi jirrizulta li r-rikorrenti Lilian Martinelli hija s-sid tal-fond 256 fi Rue D'Argens, Gzira liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni ta' zitha Leonilda Ciappara li mietet fid-9 ta' Novembru, 1962 (ara kopja tat-testment datat 6 ta' Ottubru, 1960 a fol. 8 *et seq* tal-process u d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 21 *et seq* tal-process).

Jirrizulta ulterjoment li permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Carmelo Martinelli f'isem u bhala mandatarju specjali ta' martu r-rikorrenti Lilian Martinelli, kkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Joseph Portelli, llum mejjet (zewg Theresa Portelli l-inkwilina), l-fond 256 fi Rue D'Argens, Gzira ghal zmien sbatax-il (17) sena u dan versu s-subcens temporanju ta' sittin lira (Lm60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem (ara kuntratt ta' subenfitewsi a fol. 29 *et seq* tal-process). Is-subenfitewsi kienet taghlaq fis-26 ta' Novembru, 1989.

Illi wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilina Theresa Portelli u zewgha Joseph Portelli baqghu jirrisjedu fil-fond u dan peress li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 il-legislatur introduca l-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 odjern ta' l-inkwilini Joseph Portelli llum mejjet u martu Theresa Portelli) awtomatikament gew intitolati skont il-Ligi li jibqghu jokkupaw l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera, b'kera doppja u cioe' dik ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) u dan a

tenur tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Awwissu, 2019 bejn min-naha l-wahda l-attrici Lilian Martinelli u min-naha l-ohra l-inkwilina Theresa Portelli ntlahaq ftehim fejn l-inkwilina bdiet thallas l-ammont ta' €172.50 fix-xahar bhala kera u bdiet tgawdi titolu gdid ta' lokazzjoni b'dan li l-inkwilinat taghha baqa' protett sal-mewt ai termini tal-iskrittura tal-5 ta' Awwissu, 2019 (ara skrittura a fol. 35 *et seq* tal-process).

Illi ghalkemm intlahaq il-ftehim bejn l-attrici u l-inkwilina Theresa Portelli, l-attrici tilmenta li xorta wahda baqghet thoss li d-drittijiet fundamentali taghha gew lezi u ghalhekk ipprocediet b'din il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra ilmentat minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghha bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fejn taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita ta' Theresa Portelli b'tali mod li kien impossibli li l-attrici tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond taghha 256, Rue D'Argens, Gzira. Ilmentat ukoll minn ksur tad-dritt ghat-tgawdija tal-fond taghha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

**<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>**

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 11 ta' Awwissu, 2020 a fol. 58 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taccedi fuq il-fond 256, Rue D'Argens, Gzira u taghmel il-

konstatazzjonijiet taghha billi tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perjodi ta' hames (5) snin ghall-perjodu mis-26 ta' Novembru, 1989 u cioe' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, sal-4 ta' Awwissu, 2019 u cioe' d-data sa meta hija limitata l-kawza odjerna.

Illi l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat ir-rapport taghha nhar is-16 ta' Settembru, 2020 u jinsab a fol. 61 *et seq* tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tat deskrizzjoni dettaljata ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta' 256, Rue D'Argens, Gzira hija ghaddiet sabiex tghamel il-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-permessi u l-izvilupp potenzjali li jista'' jsir fil-proprjeta'.

Hija rrelatat li skond il-Pjan Lokali (*North Harbour Local Plan*) tal-Awtorita' tal-Ippjanar, iz-zona hija meqjusa bhala *Residential Area* u *Building Area* fid-*Design Priority Area* b'potenzjal ghal zvilupp ta' seba' (7) sulari skond ir-regolamenti vigenti u wkoll minhabba l-fatt illi l-faccata trid tinzamm, u dan kif gie approvat fil-bini adjacenti ghall-fond in kwistjoni, kif ukoll diversi siti ohra fil-Gzira stess. Irrilevat li l-fond huwa wiehed ristrett u inqas minn 15-il metru u ghaldaqstant wiehed jista'' jizviluppa l-fond b'mod differenti milli minn fond normali fejn il-bitha ta' wara hija necessarja. Ikkonkludiet li permezz ta' applikazzjoni, diversi alterazzjonijiet, studji strutturali, jezisti l-potenzjal illi minflok il-fond prezenti, issir blokka residenzjali fuq 7 sulari inkluz il-penthouse jew recessed floor. Peress illi d-daqs ta' kull appartament huwa zghir, l-esponenti kkunsidrat erba' studio apartments u duplex studio apartment u cioe' hames appartamenti b'kollox.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghaddiet sabiex tat valur lill-proprjeta' minghajr mobbli, fuq is-suq liberu a bazi tal-metodu komparattiv tenut kont tal-valuri ta' propjetajiet simili fl-istess zona, kif ukoll il-kundizzjoni u l-posizzjoni tal-fond in kwistjoni ghas-somma ta' mitejn u ghoxrin elf ewro (€220,000).

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghaddiet ukoll sabiex tat valur lokatizzju tal-proprjeta', li fis-sena 2019 kien jammonta ghal hames mija u hamsin ewro (€550) fix-xahar cioe' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fis-sena. Jirrizulta li dan il-valur gie kkalkolat bl-uzu tal-metodu komparattiv. Hija ghaddiet ukoll biex ikkalkolat il-valur lokatizzju tal-proprjeta' matul is-snin 1989 sal-2019, f'intervalli ta' 5 snin. Bi twegiba ghad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat hija qalet illi l-comparison method maghmul minnha kien fuq diversi bini illi hadet hsiebhom hija stess a nom ta' klienti tal-ufficju privat taghha li tali binjiet kienu suggett ghall-applikazzjonijiet ghall-izvilupp bhal binjiet fi Stadium Street, Triq ir-Rebha, Rue D'Argens, Triq Von Brockdorff, St Albert Street, Triq Bellanti fost ohrajn. Din il-Qorti ser tirripproduci t-tabella li tindika l-valur lokatizzju fis-suq fuq perjodi ta' hames snin ghall-ahjar intendiment.

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZJU |
|---|---|---|
| | | ANNWALI € |
| 1989 | 1994 | €838.57 |
| 1995 | 2000 | €1,590.00 |
| 2001 | 2006 | €3,600.00 |
| 2007 | 2012 | €4,500.00 |
| 2013 | 2019 | €6,600.00 |

Illi fis-seduta tas-16 ta' Settembru, 2020 il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi halfet ir-rapport. Minn harsa lejn l-process jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat eskuta lil Perit Tekniku madanakollu l-ebda talba ghal periti perizjuri ma giet intavolata (ara mistoqsijiet a fol. 90 *et seq* tal-process u risposti a fol. 94 tal-process).

**<u>L-ewwel eccezzjoni – Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta':</u>**

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti ghandha ggib prova tat-titolu taghha ta' sid relattiv ghal proprjeta 256, Rue D'Argens, Gzira.

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

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista'' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

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

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

Illi fi kwalunkwe kaz, jirrizulta li l-attici Lilian Martinelli akkwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna mill-wirt u successjoni taz-zija taghha Leonilda Ciappara li giet nieqsa fid-9 ta' Novembru, 1962 u fejn skont testment datat 6 ta' Ottubru, 1960 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela halliet il-fond mertu tal-kawza odjerna lill-attrici Lilian Martinelli (ara testment a fol. 8 *et seq* tal-process). L-attrici Lilian Martinelli ddenunzjat il-fond mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bl-avviz numru 2623 tas-sena 1962 u t-taxxa relattiva thallset nhar il-25 ta' Settembru, 1964 (ara dikjarazzjoni causa mortis a fol. 21 *et seq* tal-process).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond, jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni. Ghaldaqsant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni.

**<u>Il-Hames eccezzjoni - Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>**

Illi permezz tal-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghar-raguni li t-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta'

proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni. Isostni wkoll li sabiex ikun hemm tehid forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', mhux bhal kaz odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' u ma jkunx hemm deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

'(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista'', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jista'bbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed

pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

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

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi

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

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

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

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-

sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

**<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>**

**<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>**

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

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

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

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea

tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[6]'

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:

---

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

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

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

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

Illi 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).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Carmelo Martinelli li kien qieghed jidher bhala mandatarju specjali ta' martu l-attrici Lilian Martinelli kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar liema kuntratt skada fis-26 ta' Novembru, 1989. 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 l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. Madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament. Effettivament qabel ma dahlu fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja l-inkwilini Theresa Portelli u l-mejjet zewgha Joseph Portelli setghu jigu zgumbrati mis-sid mill-fond, fattur li wara l-imsemmi Att ma baqax legalment possibli. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 u ghalhekk ma setghu qatt jipprevedu x'kien ser jigri.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kundizzjoni tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

**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 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 l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda mat-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 provvdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu 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. Illi 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' Strasburgu) 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-rikorrent. 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`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[7]**,** 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, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> 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... <u>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."</u>* (paragrafu 105 - sottolinear

---

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

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 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.[8]

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

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1972 atti Nutar Dottor George Cassar ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt skada fis-26 ta' Novembru, 1989 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kelliex ghazla.

Illi l-Qorti hija konvinta li meta saret l-koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid

---

[8] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[8] u **Cassar v Malta fuq citat.**

forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta'.

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

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum 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.

Illi dwar il-kera, l-attrici fil-premessi tispjega li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens

pagabbli kien fl-ammont ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena. Wara l-iskadenza tal-subenfitewsi temporanja u cioe' wara s-26 ta' Novembru, 1989 l-kera saret id-doppju u cioe' fis-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena u bl-emendi li kienu dahlu fis-sehh il-kera kienet regghet gholiet ghas-somma ta' mija disgha u sebghin lira u erbgha u disghin centezmu (Lm179.94c) tal-munita l-antika fl-2004, ghal mitejn tnejn u ghoxrin lira u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm222.28c) tal-munita l-antika fl-2013, ghall-hames mija tmienja u ghoxrin ewro u sitta u erbghin centezmu (€528.46c) fl-2016 u ghall-hames mija u hamsin ewro u tmenin centezmu (€550.80) fis-sena 2019. L-attrici tghid li kien f'dan l-istadju li waslet fi ftehim mal-inkwilina Theresa Portelli (ara skrittura privata esebita a fol. 35 *et seq* tal-process) fejn b'effett mill-5 ta' Awwissu, 2019 l-inkwilina Theresa Portelli kienet bdiet thallas kera bir-rata ta' mija tnejn u sebghin ewro u hamsin centezmu (€172.50) fix-xahar. Dan gie wkoll ikkonfermat fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 43 *et seq* tal-process kif isegwi:

> '…5. Illi ghalhekk wara s-26 ta' Novembru 1989 Theresa Portelli u l-mejjet zewgha baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni, skond ma spjegali l-Avukat tieghi, bis-sahha tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioe' ammontanti ghal Lm 120.00c fis-sena.
> '6. Illi din il-kera kellha terga titla ghal Lm179.94c fl-2004, ghal Lm222.28c fl-2013, u ghal Lm226.87c fl-2016, ekwivalenti ghal €528.46c, u fl-2009 oghliet ghal €550.80c, liema ammont skond l-Att X tal-2009 kellu jibqa' hekk jizdied kull tlett snin u dan f'ammonti zghar skond ir-rata tal-inflazzjoni.'

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar li l-uzu primarju taghha huwa li tinkera bhala residenza, xorta jibqa' l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser zzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> '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 [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jishaq li dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu nkluz l-emendi li saru fl-2018. Il-Qorti taqbel perfettament li ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li saru fl-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mill-attrici Lilian Martinelli.

Fit-tielet eccezzjoni l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti kellha r-rimedju ordinarju ai termini tal-Artikolu 12B (2) tal-

Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn setghet taghmel rikors sabiex il-kera tigi riveduta jew xolta madanakollu ghazlet li ma tutilizzax dak ir-rimedju sahansitra rrinunzjat. Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tirrileva li dan l-Artikolu 12B dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk l-attrici ma setghetx taghmel uzu minn dan l-artikolu qabel ma dahal fis-sehh. Dan premess, il-Qorti xorta ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tal-attrici.

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

**Rimedji:**

Illi r-rikorrenti odjerna, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha qed titlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

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 l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 21 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li l-attrici Lilian Martinelli kienet qed iggarrab 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, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

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 jenfasizza dwar dan il-punt.

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

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

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

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

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

fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta' taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista'' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

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

'4. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information

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

5. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic

> (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.31122/05, § 20, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

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

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

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

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

‘Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta’ hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:

● id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta’ gab fuq is-suq hieles.
● iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità.
● il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta’ telf reali.
● il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta’ kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.
● l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta’ mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa’ zzomm il-fond.
● il-quantum ta’ kumpens moghti mill-qrati f’kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.
● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta’ ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41

> tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

Illi ghalhekk din il-Qorti ser 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 kemm pekunjarji u non pekunjarji.

Illi fil-kaz prezenti permezz tad-digriet tal-11 ta' Awwissu, 2020 il-Qorti hatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taccedi fuq il-fond 256, Rue D'Argens, Gzira u taghmel il-kostatazzjonijiet taghha billi tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perjodi ta' hames (5) snin ghall-perjodu mis-26 ta' Novembru, 1989 u cioe' l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, sal-4 ta' Awwissu, 2019 u cioe' d-data sa meta hija limitata l-kawza odjerna. Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi rrelatat fir-rapport taghha esebit a fol. 61 sa fol. 87 tal-process minn fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin kienet qieghda ssofri telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi r-rikorrenti Lilian Martinelli wahidha hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 256 fi Rue D'Argens, Gzira u dan stante li l-fond gie f'idejha mill-wirt u successjoni ta' zijitha Leonilda Ciappara. (ara t-testment a fol. 8 *et seq* tal-process u d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 21 *et seq* tal-process). Jirrizulta li l-enfitewsi temporanju skada fis-26 ta' Novembru, 1989 u ghalhekk is-sid sal-

4 ta' Awwissu, 2019 damet l'fuq minn tletin (30) sena ma tithallasx ammont gust ghall-kirja tal-fond meta komparat mac-cirkustanzi u l-fatt tal-istess fond. Jigi rilevat li l-Qorti qed tillimita l-kalkoli taghha sad-data tal-4 ta' Awwissu, 2019 stante li fil-5 ta' Awwissu, 2019 l-attrici Lilian Martinelli dahlet fi ftehim mal-inkwilina Theresa Portelli u fil-premessa ndikata bil-numru ruman xxx. l-kawza giet limitata sal-4 ta' Awwissu, 2019. Maghdud ma' dan, jirrizulta li malgrad li bl-Att XXVII tal-2018 gie ntrodott l-Artikolu 12B sub-artikolu (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn s-sid inghata fost affarijiet ohra l-possibilita' li b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, l-attrici Lilian Martinelli baqghet ma resqitx talba simili. Kien biss nhar it-2 ta' Lulju, 2020 li hija ntavolat ir-rikors kostituzzjonali odjern. Il-Qorti ghalhekk tqis li ghal dik li hi likwidazzjoni ta' kumpens u danni (u mhux danni civili) dan kollu ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni stante wkoll li kienet ghazla libera tar-rikorrenti li ma tipprocedix fil-Qorti qabel.

Illi fil-kunsiderazzjonijiet taghha ta' kumpens il-Qorti ser izzomm 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.

Illi skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi r-rendita' tal-valur lokatizzju fis-sena 2019, is-sena meta effettivament ir-rikorrenti ddecidiet li tiehu passi kontra l-intimat Avukat tal-Istat kien dak ta' sitt elef u sitt mitt Euro fis-sena (€6,600) u cioe' hames mija u hamsin ewro (€550) fix-xahar (ara rapport a fol. 74 tal-process). Madanakollu l-Qorti fil-kalkolu taghha tal-likwidazzjoni tad-danni ser tasal sas-sena 2018 u dan

stante li bhal ma gja nghad, il-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 pprovda rimedju ulterjuri ghas-sidien li jressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord tal-Kera u kienet ghazla libera tal-attrici Lilian Martinelli li ma tipprocedix bil-mod indikat. Kalkolati r-renti fuq is-snin minn 1989 sas-sena 2018 jirrizulta li l-valur lokatizju dovut skont ic-cifri ndikati mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi kien fl-ammont totali ta' €101,932.85. Minnhom trid titnaqqas is-somma ta' kera mhallsa mill-inkwilina Theresa Portelli ghas-snin indikati b'dan li tammonta ghas-somma ta' €10,285.17. Is-somma ghalhekk tonqos ghal dik ta' €91,647.68.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghad-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza ricentament fit-23 ta' Novembru, 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn il-Qorti varjat l-ammont ta' danni hekk likwidati mill-ewwel Qorti billi awmentathom u dan fid-dawl tas-segwenti fatturi:

> '44. Il-Qorti ser tiehu in konisderazzjoni s-segwenti fatturi sabiex tasal ghal-likwidazzjoni tad-danni dovuti lill-appellant:
> i. Ma jirrizultax illi l-inkwilini ma kinux f'pozizzjoni li jhallsu kera xierqa, u anzi jirrizulta li huma s-sidien ta' numru kbir ta' proprjetajiet li l-valur komplessiv taghhom huwa fil-miljuni;
> ii. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
> iii. Iz-zmien li damu l-appellant u l-avventi kawza tieghu

ibatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalita`;

iv. L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta' zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni appozita u dan minkejja diversi sentenza moghtija kemm minn din il-Qorti u kemm mill-Qorti Ewropea li kkonfermaw illi d-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu lezivi tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta`;

v. Il-kera mhallsa mill-inkwilini, li ghandha titnaqqas mill-ammont dovut;

vi. It-tiswijiet fil-fond maghmula mill-inkwilini a spejjez taghhom, li jghollu l-valur tal-proprjeta` a beneficcju tal-appellant.'

Wara li l-Qorti applikat il-punti kollha appena elenkati ghall-fattispecie tal-kaz odjern, ghajr ghal punt bin-numru 1 stante li din il-Qorti ma hijiex f'posizzjoni li tevalwa jekk l-inkwilina Theresa Portelli kinitx f'posizzjoni li thallas kera xierqa jew le, kif ukoll tenut kont tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha relatati mal-istess, ser tghaddi sabiex tiffissa d-danni pekunjarji fis-somma ta' wiehed u erbghin elf Ewro (€41,000).

**<u>Danni non-pekunjarji:</u>**

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

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment

ikun fis-somma ta’ €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 rat li ghalkemm ir-rikorrenti fis-sena 2018 kellha l-possibilita’ li titlob awment tal-kera dan ma sarx u kien biss fis-sena 2019 li r-rikorrent intavolat il-kaz odjerna fuq ksur tad-drittijiet fundamentali. In vista wkoll tas-somma gja likwidata f’danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta’ hamest elef Ewro (€5,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

**<u>Decizjoni:</u>**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta’ u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma’ dak hawn deciz tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament fis-sens li tiddikjara li bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Theresa Portelli b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 256, Rue D'Argens, Gzira proprjeta' taghha ghal tletin (30) sena shah, u tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument B*' u dan sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara li sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 kienu qed jigu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 256, Rue D'Argens, Gzira ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. Tilqa' t-tielet talba limitatament u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

4. Tilqa' r-raba' talba u ghar-ragunijiet kontenuti f'din id-decizjoni tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni u tillikwida d-danni non pekunjarji fl-ammont ta' hamest elef Ewro (€5,000) u dawk pekunjarji f'ammont ta' wiehed u

erbghin elf Ewro (€41,000), total ta' danni fis-somma ta' sitta u erbghin elf Ewro (€46,000).

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pukunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**23 ta' Marzu, 2021**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**23 ta' Marzu, 2021**