QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sebgħa u Għoxrin (27) ta' Ottubru 2021

Rikors Numru 12/2020 FDP

Fl-ismijiet

Margaret Burckhardt Farrugia (ID 902747M)

Vs

L-Avukat tal-Istat u Gaetana Borg (ID 540456M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 16 ta' Jannar 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 35, 'Wallfield', Fl 1, Triq il-Ħarrub, Santa Venera, u dan stante li hija wirtet l-istess mingħand il-mejta ġenituri tagħha, ossia missierha Joseph Farrugia u ommha Giaele sive Yole Farrugia li mietu rispettivament fl-14 ta' Diċembru 1968 u fis-17 ta' Marzu 2001, u skond kuntratt tat-2 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A", in-nuda proprjetà tal-fond imsemmi per titolo di divisione ġie assenjat lir-rikorrenti.*

ii. *Illi l-fond ġie mikri lill-intimata Gaetana sive Tanya Hazory illum Borg, u dan bi skrittura tat-2 ta' Ġunju 1994, "Dokument B" hawn anness.*

iii. *Illi l-fond ġie dekontrollat fit-22 ta' Ottubru 1970 skond ċertifikat 4246/1970 maħruġ mill-Land Valuation Office li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa u mmarkat bħala "Dokument C".*

iv. *Illi l-fond ġie mikri għal perjodu ta' ħames (5) snin mit-2 ta' Ġunju 1994.*

v. *Illi l-intimata tippretendi li hija għandha dritt ta' rilokazzjoni perpetwa għall-fond in kwistjoni abbażi tal-Att XXIII tal-1979.*

vi. *Illi oriġinarjament il-kera pagabbli kienet ta' Lm240.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera a tenur tal-Liġi matul is-snin awmentat skond id-disposizzjonijiet tal-XXIII tal-1979 u llum titħallas bir-rata ta' €756.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju, liema kera skond l-Att X tal-2009 kellha tkompli tiġi awmentata darba kull tlett snin skond l-indiċi tal-inflazzjoni, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2013.*

vii. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979 fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimata Borg, u dan minkejja li kienet proprjeta' dekontrollata kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontroll li jġib applikazzjoni nru, 4246/1970, Dokument C surreferit.*

viii. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, in vista tal-fatt illi l-fond kien dekontrollat, dan ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Borg kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizzju oriġinali.*

ix. *Illi għalhekk, effettivament, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, u għalhekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilin għal perjodu indefinit. Kawża ta' hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-fatt li suppost dan ma kellux jiġri stante illi l-fond in kwistjoni kien wieħed dekontrollat.*

x. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, u infatti l-unika kumpens li ġiet offruta kien li jitħallsu żieda fil-kera skond r-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.*

xi. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond fl-1979, kif ukoll ħmistax-il sena wara sad-data ta' llum, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979.*

xii. *Illi hija għalhekk ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

xiii. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienet daħlet fi ftehim ta' kera rigwardanti l-fond tagħha hija qatt ma kellha tippretendi illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalha id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema jiġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

xiv. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

xv. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferta.*

xvi. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 - Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The*

United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey - deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine - No. 5596/03,22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-ill (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

xvii. *Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi hija ġiet privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

xviii. *Illi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji formanti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża miil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

xix. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15] fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttiġieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat anke f'każijiet fejn konċessjoni enfitewtika temporanja (jew lokazzjoni f'dan il-każ) tkun daħlet fis-seħħ wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, l-istess Qorti sabet illi anke saħansitra f'tali każ, wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza, u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.*

xx. *Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li jkunu effettivament rċevew ir-rikorrenti tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja (jew mill-iskadenza tat-terminu lokatizzju oriġinali] sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċevew skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.*

xxi. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application*

no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, minkejja li fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xxii. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata sal-31 ta' Diċembru 2019 wara liema perjodu r-rikorrenti pproċediet b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi illi nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li hija sofriet tul iż-żmien mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 sal-31 ta' Diċembru 2019, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bil-qima lill din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, partikolarment l-Artikolu 5 tal-istess Kap. 158, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Gaetana Borg (ID. 540456 M) għall-fond 35, 'Wallfield', Fl 1, Triq il-Ħarrub, Santa Venera, proprjeta' tal-istess rikorrenti, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha minkejja li din hija proprjeta' dekontrollata.*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew u jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 35, 'Wallfield', FI 1, Triq il-Ħarrub, Santa Venera bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni.*

III. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u liġijiet oħra viġenti li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u*

lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, l-Imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

2. Rat illi fl-4 ta’ Frar 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

2. *Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilta’ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forzuż tal-propjeta. Sabiex wieħed jista’ jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fatt ir-rikorrenti qed titħallas bil-kera ta' €756 fis-sena u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Eli tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero’ li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

3. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi*

dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

4. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli - li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjema. L-Artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur, kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

5. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

6. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilina. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

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

8. *Illi fil-każ odjern, din l-Qnorabbli Qorti m' għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u*

soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lill-ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

9. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawża partikolari – inter partes.*

10. *Illi peress li r-rikorrenti qed jillimitaw din il-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2019, ir-rapport tal-perit għandu jirrifletti l-valur tal-proprjetà proprju sa dik id-data;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimata Gaetana Borg ġiet debitament notifikata permezz tan-notifika b'affissjoni, iżda baqgħet ma rrispondietx.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Margaret Burckhardt Farrugia** ippreżentat fit-2 ta' Diċembru 2020. (fol 48)

5. Rat illi fl-1 ta' Diċembru 2020, il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tagħti valutazzjoni u l-valur lokatizzju tal-fond.

6. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi nominata mill-Qorti, ippreżentat fil-11 ta' Frar 2021. (fol 52)

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti Margaret Burckhardt Farrugia ippreżentata fid-9 ta' April 2021. (fol 86)

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-2 ta' Lulju 2021. (fol 106)

Fatti tal-każ

9. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 35, "Wallfield", Flat 1, Triq il-Ħarrub Santa Venera, liema fond ġie dekontrollat fit-22 ta' Ottubru 1970 kif jidher minn Dok C.

10. Jirriżulta li oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, illum defunti, Joseph Farrugia li miet fl-14 ta' Diċembru 1968 u Giaele Farrugia li mietet fis-17 ta' Marzu 2001. Il-fond mertu ta' dan il-każ ġie akkwistat permezz ta' Dok A eżebit, kuntratt datat 2 ta' Marzu 1995, fejn in-nuda proprjetà tal-imsemmi fond *per titolo di divisione* ġie assenjat lir-rikorrenti.

11. Jirriżulta wkoll li l-kirja lill-intimata Gaetana sive Tanya Hazory Borg saret oriġinarjament bi skrittura tat-2 ta' Ġunju 1994, kif jidher minn Dok B eżebit mar-rikors promotur, fejn kienet saret kirja ta' ħames snin. L-intimata qed tippretendi dritt ta' rilokazzjoni perpetwa għall-fond in kwistjoni abbażi tal-Att XXIII tal-1979. In fatti, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti tbiddlu b'mod li l-proprjeta` in kwistjoni ma setgħetx tittieħed lura mis-sid nonostante li l-fond ġie dekontrollat f'Ottubru 1979 kif jidher minn Dok C eżebit mar-rikors promotur.

12. Oriġinarjament il-kera tal-fond in kwistjoni kienet LM240 fis-sena u skont id-disposizzjonijiet tal-XXIII tal-1979, illum il-kera hija ta' €756.00 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u bl-Att X tal-2009 kellha tiġi awmentata skont l-indiċi ta' inflazzjoni b'effett mill-1 ta' Jannar 2013.

13. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn il-valur tas-suq tal-fond 35, "Wallfield" Flat 1, Triq il-Ħarrub Santa Venera ġie stmat Ewro 180,000.

14. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1991 sas-sena 2018.

    - Il-valur lokatizzju fl-1994-1999 kien ta' Ewro 900 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2000-2005 kien ta' Ewro 1,700 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2006-2011 kien ta' Ewro 2,900 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2012-2017 kien ta' Ewro 3,800 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2018-2020 kien ta' Ewro 4,900 fis-sena.

Ikkunsidrat

15. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 5 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gaetana Borg, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qiegħda tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

16. Jirriżulta, illi l-intimata Gaetana Borg hija kontumaċi peress li tinsab debitamet notifikata permezz tal-affisjoni u naqset milli tippreżenta risposta.

17. Jiġi puntwalizzat, li l-kontumaċja fiha nnifisha mhijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni, kif ritenut fil-ġurisprudenza:

> *"Hu paċifiku li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni. (**Charles Saliba vs Salvu Borg** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 1997, u skont dejjem kif ritenut minn dawn il-Qrati, il-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidhol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabilixxi l-verita` tal-fatti."*

18. Għalhekk, jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova t-talbiet tagħha huma ġustifikati fil-fatt u fid-dritt.

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

19. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha u wkoll li r-rikorrenti tista' tilmenta biss mill-perjodu minn meta hija saret sid tal-fond mertu tal-każ.

20. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti. Permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Marzu 1995 eżebit mar-rikors promotur bħala Dok A, in-nuda proprjeta` tal-imsemmi fond *per titolo di divisione* ġie assenjat lir-rikorrenti. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, jista' isir **BISS** minn dakinhar illi hija saret propretarja tal-fond, ossija <u>fit-2 ta' Marzu 1995</u>.

21. Jirriżulta illi fit-2 ta' Ġunju 1994, omm ir-rikorrenti kienet kriet il-fond għal żmien indeterminat, suġġett għall-pagament ta' Lm240 fis-sena, pagabbli ratealment kull tlett xhur, fejn il-kirja kellha tibqa l-istess għal perjodu ta' mhux anqas minn ħames snin.

22. Jirriżulta illi f'Ġunju 1994, omm ir-rikorrenti kriet l-istess fond għal perjodu indeterminat, stante illi l-kuntratt jikkontempla biss illi l-kera tibqa' ta' Lm240 għal perjodu ta' mhux anqas minn ħames snin, u ma jipprovdi mkien għall-possibilta' illi l-fond jirreverti lura ghand ir-rikorrent. Il-Qorti tifhem illi tali

ftehim sar unikament sabiex is-sid ta' dak iż-żmien, omm ir-rikorrent, tipprova takkwista kera ftit ogħla minn qabel filwaqt illi ma turtax lill-inkwilina intimata tant illi ma taċċettax tali ftehim ġdid.

23. Jirriżulta, għalhekk, illi din il-Qorti tqis li jekk jinstab li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali, kwalunkwe kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti saret sid tal-fond, ossija Marzu 1995.

24. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu, iżda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni fis-sens li t-terminu tal-kumpens għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti akkwistat it-titolu.

Meritu tal-każ

25. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-fond in kwistjoni ġie mikri għal perjodu ta' ħames snin, u l-kera li baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilin, f'dan il-każ Gaetana Borg baqgħet tħallas il-kera matul is-snin.

26. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

27. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u billi d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma intilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed tirċievi l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sidien jerġgħu jieħdu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera. Permezz tal-Artikolu 12B Tal-Kap 158, il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Kompla jiġi sottomess mill-Avukat tal-Istat, li l-Artikolu 5 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta` iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li l-Artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jgħolli l-

kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

29. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie ritenut fis-sottomissjonijiet li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jaħseb għall-provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjonijiet, stante li l-Istat huwa leġittimat li jara li s-sidien ma jitħallewx jgħollu l-kera liberament, u wkoll fl-interess ġenerali sabiex ħadd ma jkun imkeċċi mid-dar ta' abitazzjoni. Di piu`, fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li t-tnaqqis fid-dħul tal-kera li qed tilmenta minnu r-rikorrenti huwa dovut u kontro-bilanċat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla f'kuntest ta' miżuri soċjali.

30. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dana, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

31. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

32. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi tneħħielha d-dritt liberu ta' trasferiment tal-proprjeta`, u li ma nżammx proporzjonalita` bejn id-drittijiet tal-inkwilin u tas-sid wara li skada t-terminu lokatizzju, ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet, li minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, baqa' jikkawża interferenza mit-tgawdija tal-proprjeta`, b'mod li s-sid iddaħħal kera miżera li ma tirrispekkjax l-valur lokatizzju, juri evidentement li ma nżammx bilanċ ekwu. Fi kliem ieħor, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li bl-Att XXIII tal-1979, ċittadin privat qed jiġi aġevolat minn tali liġi a skapitu ta' ċittadin privat ieħor.

33. Inoltre`, ġie sostnut mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, li l-kirjiet permezz tal-Att XXXI tal-1995, id-disposizzjonijiet tal-Att XII tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta m' għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' kera li sar fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara din id-data, imma mhux għal dawk li kienu saru qabel dik id-data. Ġie sottomess ukoll, li r-rikorrenti qed tirċievi kera annwali ta' €756.00 fis-sena li hija kera minima, li tammonta biss għal 16% ta' dak li suppost qed tirċievi llum skont il-valur lokatizzju, kif stmat mill-Perit Tekniku ta' Ewro 4,900 fis-sena. Għalhekk,

ir-rikorrenti sostniet li din ċertament mhijiex kera ġusta li għandha tiġi riċevuta, u l-prinċipju ta' proporzjonalita` ma nżammx, peress li ma ntlaħaqx il-bilanċ ġust bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta`. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

34. In sostenn għal dan l-argument, ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet, rreferiet għall-każ **Franco Buttiġieg & others vs Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea, fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn ingħad li l-prinċipju ta' proporzjonalita` ma nżammx, u li l-kuntratti li daħlu fis-seħħ wara l-Att XXIII tal-1979 huma leżivi. F'dan l-istess każ intqal ukoll, li ladarba ma jistax jingħata *restitutio in integrum*, ossija l-iżgumbrament tal-proprjeta` lis-sidien allura għandu jingħata t-telf kollu li r-rikorrenti għamlet mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

35. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispozizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

36. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat*."

37. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*"

38. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. 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 other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 - 19 June 2006).*

39. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

40. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

41. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only sl ightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

42. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

43. Relevanti wkoll hija l-kawża **Beyeler vs Italy** 33202/96 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-5 ta' Jannar 2000, fejn ġiet trattata il-kwistjoni ta' fair balance rikjest, bejn id-drittijiet tal-persuni ikkonċernati, fejn ingħad:

> *"In order to be compatible with the general rule set forth in the first sentence of the first paragraph of Article 1, such an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (See Sporrong and Lonnroth judgement decided in 1982). Furthermore, the issue of whether a fair balance has been struck "becomes relevant only once it has been established that the interference in question satisfied the requirement of lawfulness and was not arbitrary."*

44. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni ġie dekontrollat fit-22 ta' Ottubru 1970 skont ċertifikat numru 4246/1970 maħruġ mil-Land Valuation office, li huwa eżebit bħala Dok C mar-rikors promotur.

45. Kien għalhekk illi r-rikorrenti issottomettiet fis-sottomissjonijiet, li ġiet spussessata mill-użu tal-proprjeta`. Di piu`, sostniet li minkejja dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, li s-sid tista' titlob lill-Bord, iż-żieda fil-kera matul is-snin, wara li isir '*means test*' biex il-kera togħla sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju

tal-fond, dan ikun ifisser li l-kera ma tistax togħla b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju kif stmat mill-Perit. Fil-każ in eżami, r-rikorrenti baqgħet tirċievi Ewro 756.00 fis-sena. Di piu`, r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fl-istess rikors promotur, ir-rikorrenti rreferiet għall-kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea, fejn fost il-prinċipji deċiżi, ġie deċiż, li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf għat-teħid effettiv tal-proprjeta` (**Sporrong & Lonroth vs Sweden** (1982), **Brumarescu vs Romania** No. 2834/95, 78 ECHR 1999-VII; **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995).

46. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

    "*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 and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

47. Di piu, r-rikorrenti kompliet tirreferi għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofriet telf pekunarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepiet kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

48. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, rigward il-Kap 158, wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

49. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

50. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

51. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandha tagħti lir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħha.

52. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors, u mhux fit-talbiet u fis-sottomissjonijiet, qed jivvantaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea – dan huwa żbaljat! Din il-Qorti tirrileva li dan l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk, dan l-Artikolu 41 ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħha.

53. Il-Qorti tirrileva tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti fil-każ, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016,

> "*Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-Qrati Domestiċi*". (Ara wkoll il-każ 129/2019 **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-Istat et**, Prim' Awla Qorti Ċivili, 17 ta' Ġunju 2020).

54. Ċertament, it-talba ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa'. Madankollu, r-rikorrenti xorta ser tingħata rimedju għad-drittijiet fundamentali tagħha.

55. Il-Qorti tosserva madankollu, illi għalkemm r-rikorrenti għamlet referenza erronja għall-Artikolu 41, xorta waħda dina l-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, talbet għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

57. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

58. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn

f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

59. Il-Qorti tosserva ukoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

60. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia imsemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa il-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti

ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

61. **Il-Qorti tqis illi tali ċarezza u sempliċita' fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex ikunu jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt jkun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qrati bdew jiffaċċjaw reċentement.**

62. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, illum defunti, missier ir-rikorrenti miet fl-14 ta' Diċembru 1968 u omm ir-rikorrenti mietet fis-17 ta' Marzu 2001, u permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Marzu 1995 Dok A, in-nuda proprjeta` tal-fond in kwistjoni *per titolo di divisione* ġie assenjat lir-rikorrenti.

63. Jirriżulta wkoll illi fit-2 ta' Ġunju 1994, sar ftehim ta' lokazzjoni għall-perjodu mhux determinat, turija ċara illi dana sar unikament sabiex s-sid tipprova tibbenefika minn żieda żgħira tal-kera, filwaqt illi l-intimata inkwilina tibqa' tgawdi l-fond għal perjodu indeterminat.

64. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir **BISS** minn dakinhar illi hija saret propretarja tal-fond, ossija **<u>fis-2 ta' Marzu 1995</u>**.

65. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 14 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1994 u s-sena 2020, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1994-1999 kien ta' Ewro 900 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2000-2005 kien ta' Ewro 1,700 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2006-2011 kien ta' Ewro 2,900 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012-2017 kien ta' Ewro 3,800 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2018-2020 kien ta' Ewro 4,900 fis-sena.

66. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 1995 tiġi kkunsidrata fl-intjier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħet tipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ bidu tas-sena 2020, b'hekk ser jingħad sal-bidu tas-sena 2018, il-qliegħ prevvist kien jammonta għal madwar erbgħa u sittin elf u seba' mitt Ewro (€ 64,700).

67. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu ikun ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u ħames mitt Ewro (€32,350), li huwa għal kull sena, mis-sena 1995 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata <u>fil-konfront tar-rikorrenti bħala sid tal-fond</u> sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

68. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

69. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

70. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-proprjeta iddevolviet fl-intier tagħha fuq ir-rikorrenti fis-sena 1995, sad-data tal-preżentata tal-kawża fil-bidu tal-2020 għaddew erbgħa u għoxrin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' tnax-il elf Ewro (€12,000).

71. Tenut kont tal-fatt, li mill-1995, ir-rikorrenti, bħala sid tal-fond kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u tletin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€32,350) bħala danni pekunarji u tnax-il elf Ewro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u erbgħin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€44,350).

Rimedju ulterjuri

72. Bħala rimedju ulterjuri, il-Qorti tqis illi sabiex ir-rikorrenti tingħata protezzjoni, fl-eventwalita` li l-intimata tmut, "*ebda wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili m'għandhom dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja a tenur tal-provvedimenti tal-liġi fil-Kodiċi ċivili. L-istess għandu jingħad għad-drittijiet naxxenti mill-Kap 69.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda l-prova tat-titolu, iżda tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni għall-fini tal-kumpens li għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrenti akkwistat it-titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

Tiċħad l-eċċezzjonijet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 5 tal-istess Kap 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Gaetana Borg u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħha.

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** u **Tiddikjara** li ġew ivvjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha 35 "Wallfield" Flat 1, Triq il-Ħarrub Santa Venera, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk:

- **Tiddikjara** li r-rikorrenti għandha tingħata kumpens kif ser jingħad aktar 'il quddiem.

- **Tiddikjara** li kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimata m'għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt tal-intimata.

Tilqa' t-**<u>Tielet Talba</u>** u;

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u l-liġijiet oħra viġenti li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda mhux a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tillikwida** l-ammont ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (Ewro 32,350) bħala danni pekunarji u tnax-il elf Ewro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>erbgħa u erbgħin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€44,350)</u>**.

Tilqa' l-Ħames Talba u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€32,350) bħala danni pekunarji u tnax-il elf Ewro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u erbgħin elf, tlett mija u ħamsin Ewro (€44,350).

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur