QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA 30 TA' NOVEMBRU, 2021

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 20/2020 RGM

Emanuel Caruana (K.I. 21345M)

Vs.

Avukat tal-Istat

Francis Zammit (K.I. 854653 M)
Alfreda Zammit (K.I. 9660 M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Emanuel Caruana** ppreżentat fis-27 ta' Jannar, 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond **78, Triq il-Farfett, il-Marsa**, li huwa akkwista causa mortis minghand il-mejta ommu Carmela Caruana b'titolu ta' prelegat skond testmenti tas-7 ta' April 1980 u 14 ta' April 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef u tas-7 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, u tas-7 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-

Nutar Dottor Sandro Schembri Adami, u dan kif jirrizulta minn kuntratt tat-12 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, kopja ta' liema dokumenti qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument A"**; **"Dokument B"**; **"Dokument C"**; **Dokument D"** u **"Dokument E"** u certifikati ta' testmenti **"Dokument F"** u **"Dokument G"**.

ii. Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H"**, omm r-rikorrenti kienet ikkoncediet il-fond il-kwistjoni lil Joseph Bezzina ghal 21 sena, versu cens ta' Lm30 fis-sena.

iii. Illi Joseph Bezzina biegh iz-zmien li kien ghad fadal lil Henry Herbert b'kuntratt tat-30 ta' Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument I".**

iv. Illi Henry Herbert biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali lill-intimat Francis Zammit b'kuntratt tat-18 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument J".**

v. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-**9 ta' Marzu 1998** u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Zammit, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm60 ekwivalenti ghal €139.76c u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vi. Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' April 2013 l-kera gholiet ghal €185.00c u sussegwentement rega' oghla ghal €342.00c.

vii. Illi l-intimati Zammit qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Zammit li

kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

viii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, 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.

ix. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih lill-intimat Zammit b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

x. Illi l-antekawza tar-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 riditx taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

xi. Illi l r-rikorrenti gie imcaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €342.00c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xii. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre

li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Zammit.

xiii. Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.

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

xv. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-

differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xvi. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi li nel frattemp huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawza minnha sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2019, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Francis Zammit (K.I. 854653 M) u Alfreda Zammit (K.I. 9660 M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond 78, Triq il-Farfett, il-Marsa, proprjetà tieghu.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà 78, Triq il-Farfett, il-Marsa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrent ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Tal-Istat** ippreżentata fit-18 ta' Frar, 2020, fejn jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu, qed jiġu 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 qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond 78, Triq il-Farfett, il-Marsa mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka ir-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f' sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-

każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qegħdha tigi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti

interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti;

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

11. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

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

14. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

15. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

16. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*"[3];

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-

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

ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

18. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-**risposta ta' Francis u Alfreda konjugi Zammit** ippreżentata fl-20 ta' Frar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

Illi t-talbiet kontenuti fir-rikors numru 20/2020/RM fl-ismijiet Caruana Emanuel vs Francis Zammit et ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrent Caruana Emanuel u dan stante illi:

1. Fl-ewwel lok Caruana Emanuel accetta l-kera li tkopri l-iskandenzi minn Jannar 2019 sa Jannar 2021 u kwindi kien hemm accettazzjoni da parti tas-sid tal-kera a saldu ta' dawn is-snin bl-istess kundizzjonijiet u kwindi ma jistghax jitlob ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu gialadarba huwa accetta l-kera;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-proceduri odjerni huma nulli stante li r-rikorrenti ma ezawrewx il-mezzi kollha taghhom skond il-ligi biex ifittxu rimedju u dan stante illi intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

numru 14/2020/SG fl-ismijiet Caruana Emanuel vs. Zammit Frances et, liema rikors ghadu mhux in gudikat;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-esponenti m'ghandhomx ikunu misjuba li bl-agir taghhom huma ivvjolaw xi drittijiet fundamentali tar-rikorrent u konsegwentement ikunu misjuba responsabbli ghal xi danni jew kumpens;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fid-29 ta' Settembru 2020 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 78, Triq il-Farfett, Marsa għall-perjodu mill-10 ta' Marzu 1989 sal-31 ta' Diċembru 2019 u dan f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fil-11 ta' Jannar 2021 u maħluf fil-15 ta' Jannar 2021;[4]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-22 ta' Frar 2021;[5]

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea ippreżentati fil-25 ta' Marzu 2021;[6]

[4] Paġna 67 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 85 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 92 et seq tal-proċess.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fl-24 ta' Ġunju 2021[7], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' Settembru 2021[8];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

Permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Marzu 1977, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, Carmela Caruana, omm ir-rikorrent, ikkonċediet il-fond 78, Triq il-Farfett, Marsa lil Joseph Bezzina għal 21 sena versu ċens annwu ta' tletin lira Maltin (Lm30). Fit-30 ta' Ġunju 1980, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Joseph Bezzina għadda t-terminu rimanenti lil Henry Herbert. Sussegwentement Henry Herbert ittrasferixxa rimanenti żmien tal-konċessjoni enfitewtika lill-intimat Francis Zammit u dan b'kuntratt tat-18 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fid-9 ta' Marzu 1998.

Il-fond mertu tal-kawża ddevolva għand ir-rikorrent mingħand ommu b'titolu ta' prelegat bis-saħħa tat-testment tas-7 t'April 1980, tal-14 t'April 1980, tas-7 ta' Novembru 1984, u tas-7 ta' Jannar 1997. Omm ir-rikorrent mietet fid-29 ta' Jannar 2001. Fit-12 ta' Ġunju 2001 ir-rikorrent flimkien ma' ħutu għamlu dikjarazzjoni *causa mortis*.

Meta għalaq iċ-ċens fid-9 ta' Marzu 1998, il-konċessjoni enfitewtika temporanja ikkonvertiet għall-kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (a) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u għalhekk Francis u Alfreda konjuġi Zammit baqgħu jirrisjedu fl-istess fond wara l-imsemmija data. Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal

[7] Paġna 109 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 121 et seq tal-proċess.

sittin Liri Maltin (Lm60) ekwivalenti għal mija u disgħa u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76) fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera reġgħet għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) u reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2013, fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 biex b'hekk fil-ġurnata preżenti il-kirja hija ta tlett mija u tnejn u erbgħin Ewro (€342) fis-sena.[9]

Fis-27 ta' Jannar 2020, ir-rikorrent għadda sabiex intavola l-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qiegħed jilmenta li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huwa ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hekk meta ġie impost fuqu relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn id-9 ta' Marzu 1998 u l-31 ta' Diċembru 2019.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtieġlu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih

[9] Informazzjoni meħuda mill-affidavit tar-rikorrent – paġna 51 tal-proċess.

> 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."

Sabiex isostni t-titolu tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta mal-att promotur it-testmenti ta' ommu Carmela Caruana kif ukoll id-dikjarazzjoni kawża mortis magħmula quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adam fit-12 ta' Ġunju 2001 u liema att jipprovdi li l-fond in kwistjoni mess lilu. Din il-Qorti tosserva li l-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dan id-dokument. Pjuttost jista' jingħad li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa li Emanuel Caruana huwa l-propjetarju tal-fond in kwistjoni meta issottometta li "l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża, u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, li r-rikorrenti tassew għandu titolu fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża"[10]. Għaldaqstant il-Qorti qed tikkonsidra l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala eżawrit.

Ikkunsidrat;

Aċċettazzjoni tal-kera

L-intimati Zammit min-naħa tagħhom eċċepew li ġaladarba ir-rikorrent aċċetta l-kera minn Jannar 2019 sa Jannar 2021, huwa ma jistax jitlob sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-

[10] Paġna 124 tal-proċess.

atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[11]

Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

"60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

[11] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrent rrinunzja għall-jedd tiegħu li jiġi kkumpensat għad-danni li huwa sofra sakemm dan ġie imċaħħad milli jgawdi l-proprjetà tiegħu minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandux interess ġuridiku li jipproċedi sabiex itejjeb il-pożizzjoni tiegħu.

Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċetta r-rikorrent ma kinitx kera li huwa akkorda mal-inkwilini iżda kera li l-liġi furzat fuqu. Kienet kera kalkolata sa biċ-ċenteżmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qiegħda tordna l-liġi viġenti dak iż-żmien. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera furzat fuq ir-rikorrent, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrent sabiex jadixxi lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu

Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrent rrinunzja għall-jedd tiegħu li jiġi kkumpensat għad-danni li huwa sofra sakemm dan ġie imċaħħad milli jgawdi l-proprjetà tiegħu minħabba tibdil fil-liġi jew li baqa' inattiv sabiex itejjeb l-pożizzjoni tiegħu. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Zammit għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Il-proċeduri odjerni huma nulli

L-intimati Zammit fit-tieni eċċezzjoni tagħhom eċċepew li l-azzjoni tar-rikorrenti hija nulla u dan għaliex ir-rikorrent ma eżawrix il-mezzi kollha li tagħtih il-liġi biex ifittex rimedju u wkoll għaliex il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (14/2020) fl-ismijiet Emanuel Caruana vs. Francis Zammit et għadhom pendenti.

In vista li l-intimati Zammit naqsu milli jressqu nota ta' sottomissjonijiet, huma naqqsu milli jindikaw ir-rimedji ordinarji li r-rikorrent kellu jagħmel użu minnhom qabel jipproċedi b'din l-azzjoni. Jidher mit-tieni eċċezzjoni stess li l-intimat intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-fatt waħdu li l-proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għada pendenti m'għandhiex trendi din l-azzjoni nulla.

Ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, anke kif sedenti, li l-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

In oltre, l-fatt li r-rikorrent għandu proċedura parallela li qiegħda tinstema quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma jġibx fix-xejn din l-azzjoni u lanqas ma żomm lir-rikorrent milli jressaq il-proċeduri odjerni. Il-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak imressaq quddiem din il-Qorti. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi dikjarat li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni huwa għandu jiġi kumpensat.

Din il-Qorti ma tirravviża l-ebda tip ta' konflitt jew preġudizzju jekk il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titkompla kontestwalment mal-prosegwiment tal-kawża odjerna. In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni **Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et** (App Inf 237/2018) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-15 ta' Lulju 2020, fejn ingħad is-segwenti

> "15. Tqis illi fi kwalunkwe każ ma jeżisti l-ebda konflitt u l-ebda kontradittorjetà bejn l-azzjoni odjerna u l-proċeduri kostituzzjonali Rikors

Nru 8/2017 JVC,'il għaliex apparti li ż-żewġ kawżi huma bbażati fuq żewġ artikoli differenti tal-liġi, l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 rispettivament, ir-rimedju li jistgħu jaslu għalih dawn iż-żewġ kawżi, huwa wkoll differenti. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali, ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellati, talbu li l-Qorti tiddikjara li bl-applikazjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Permezz tal-proċeduri kostituzzjonali r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li l-kumpens mogħti lis-sidien ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, ma kienx skont is-suq u ma kienx proporzjonali bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress li l-kumpens offrut huwa wieħed irriżorju komparat mal-valur lokatizzju tal-fond. Min-naħa l-oħra, permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti talbu li l-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

16. Barra minn hekk, anki fejn għas-saħħa tal-argument, fi proċeduri kostituzzjonali jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, xorta waħda tkun trid issir qabel il-proċedura ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, sabiex il-kera jiġi awmentat sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju tal-fond. Dan dejjem jekk l-inkwilin ikun issodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, għax altrimenti il-Bord irid jagħti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

17. Tqis illi altru milli huma konfliġġenti u kontradittorji l-proċeduri odjerni fir-rigward tal-proċeduri kostituzzjonali Rikors Nru 8/2017 JVC, imma fil-fatt dawn huma kumplimentari u preordinati għal xulxin."

F'dan ir-rigward din il-Qorti għalhekk tqis li l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk imressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti għaldaqstant qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-imsemmija intimati.

Ikkunsidrat;

Hekk meqjusa l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati rispettivament mill-intimati, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-mertu tat-talbiet tar-rikorrent.

Impossibilità li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jirrenduh impossibbli bħala s-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
> i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]"

Huwa ċar minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru

f'kull żmien qabel l-1979 u li jkunu iqsar minn tletin sena, bħal fil-każ odjern. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, mal-iskadenza taċ-ċens temporanju, l-emfitewta akkwista d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera f'ammont kif prevvist fil-liġi. Isegwi li r-rikorrent ma kellu ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxi lill-konjuġi Zammit bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrent li huwa qiegħed fl-impossibilità li jirriprendi l-fond mertu tal-kawża. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrent huwa rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendi l-fond proprjetà tiegħu, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrent huwa fl-impossibilità li jirriprendi ħwejġu. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[12] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew

[12] Mhux appellata.

> jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba."

Fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kunsidrat is-segwenti:

> "Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilinat jagħmluha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrent tiġi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> (1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid 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
>
> (c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:
>
> Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

> (3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.
>
> (4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern diġà ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni,

> il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

> "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."

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta'

"kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, 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."

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[13] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[14]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent ġie assoġġettat kontra r-rieda tiegħu għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Il-Qorti issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju u furzat mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent.

Ikkunsidrat;

---

[13] Ara **Michael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

[14] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

It-tieni talba tar-rikorrent tagħmel referenza ukoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li

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

Ir-rikorrent isostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħdu mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 ir-regolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarju tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-

enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens 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, recognizes 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 other authorities, James and Others v. 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 v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[15]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a*

[15] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[16], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

[16] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx lesiv tad-dritt fundamentali tas-sid jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[17]

[17] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Hu obbligu tal-iStat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata kontra r-rieda tas-sid, sabiex jiġi evitat li tiġi kommessa leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġlu jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għat-tlettax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kapitolu 16 fis-sena 2009, il-kirja ser togħla kull tlett snin b'mod proporzjonali bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-imsemmi kapitolu u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata.

Huwa minnu li ġew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u daħlu fis-seħħ mekkaniżmi għaż-żidiet fil-kirja, iżda skont Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009:

> "Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta'

fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

Skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili l-kera għandha tiżdied kull tliet snin:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami, ir-rata hija revedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Dan magħdud, hija l-fehma tal-Qorti illi l-fatt li l-kera hi revedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għall-finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni

tiegħu. Tqis għalhekk li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat su-indikata ma treġix u qed tiġi respinta.

Referenza għandha ssir ukoll għall-eċċezzjoni numru 14 tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet billi għandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerġa' jieħu l-fond lura.

Jiġi nnotat li minħabba dak li jingħad fl-Artikolu 12B (2), l-effett ta' din l-azzjoni ġie limitata sal-31 ta' Diċembru 2019.

Huwa pertinenti jingħad li l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu. Tal-istess fehma kienet il-QEDB fil-kawża **Baldacchino and Falzon v. Malta** (Appl Nru 30806/19) mogħtija fl-14 t'Ottubru 2021: "*the Court considers that it need not address the amendments introduced by Act XXVII of 2018 - a complaint which is currently before the domestic courts - because in any event these had no bearing on the situation suffered by the applicants until the introduction of these amendments in 2018, and have had no impact to date*."

Hekk magħmula dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-mekkaniżmu li inħoloq bl-Artikoli 12 iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolatat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq. Konsegwentement, il-mekkaniżmu imsemmi ma tax riżultat li jirrispetta d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrent.

Hekk kif il-gvern għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta' liġi trid tiġi evalwata mill-gvern, u sta għall-gvern jara li liġi, applikabbli *erga omnes*, twassal għal konsegwenzi mixtieqa.

Fejn permezz ta' liġi ser jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, il-Leġislatur irid jara li ma tbagħtix sezzjoni oħra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif sejrin naraw aktar 'l isfel, il-kumpens li s-sid qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Zammit jibqgħu joqgħodu fid-dar proprjetà tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-liġi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), l-Istat Malti ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) ir-rikorrent sofra wkoll leżjoni fid-dritt tiegħu ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huwa għandu jingħata rimedju xieraq.

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 injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[18] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> *"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in*

[18] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) applikata mill-QEDB mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti

Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida fuq spjegati din il-Qorti tqis illi sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrent l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Fuq talba tar-rikorrent il-Qorti kienet ħatret lil Perit M'Louise Caruana Galea sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-10 ta' Marzu 1989 (li kellu jaqra 1998) sal-31 ta' Diċembru 2019.

Għalkemm ir-rikorrent wiret lill-ommu fil-21 ta' Jannar 2001, u f'deċiżżjonijiet ta' din il-Qorti ġie meqjus li l-perijodu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-kompuazzjoni tad-danni pekunjarji jibda għaddej minn meta r-rikorrent isir sid il-fond; il-Qorti sed tadotta il-konsiderazzjoni magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet "**Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et.**" fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għallkumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Dan jidher li huwa wkoll paċifiku bejn il-partijiet in kwantu r-rikorrent iċċita s-sentenza msemmija filwaqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ġie sottomess bla preġudizzju, illi jekk il-Qorti kellha ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent:

> "... il-kumpens li għandu jingħata ... għandu jiġi kkalkulat kif ġej: irid jitqies il-valur lokatizju tal-fond skont kif ikkonstatat mill-Perit maħtur mill-Qorti għall-perijodu kollu mid-9 ta' Marzu 1998, jiġifieri mill-ġurnata li fiha ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika, sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018................."

Għalhekk il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens mill-imsemmija data tad-9 ta' Marzu 1998 skond il-linji gwida fuq imsemmija. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

Il-kera mħallas huwa kalkolat kif ġej:

Sena		Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)	
1998 - 2001		240	
2002		60	
2003		60	
2004		60	
2005		60	
2006		60	
2007		60	
2008		60	
2009		60	
2010		185	
2011		185	
2012		185	
2013		197.60	
2014		197.60	
2015		197.60	
2016		203.15	
2017		203.15	
2018		203.15	
2019		342	
Total		2819.25	

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizju globali għall-perijodu mid-9 ta' Marzu 1998 sal-31 ta' Diċembru 2019 huwa ta' mija u sitt elef, erba' mija u tmienja u għoxrin ewro (€106,428).[19]

[19] Ara tabella Dok P2 f'paġna 80 tal-proċess.

B'applikazzjoni tal-linji gwida fuq indikati din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €74,499.60. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €59,599.68 li minnu jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u cioe' €2,819.25; €59,599.68 - €2,819.25 = €56,780.43; arrotondati għal sitta u ħamsin elf u tmien mitt ewro (€56,800).

Il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500).

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. Għalkemm l-ewwel talba ma ġietx akkolta fl-istess termini kif mitluba, ma tarax li dan għandu jwassal għal temperament fil-kap tal-ispejjez.

L-ispejjeż tal-intimati Zammit, għandhom jitħallsu mill-istess Zammit stante li l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet minnhom sollevati ġew respinti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati Zammit konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zammit u minflok kif ulterjorment mitlub qed tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilini Zammit jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2019, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe il-fond 78, Triq il-Farfett, Marsa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna lill-intimati Zammit ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 78, Triq il-Farfett, Marsa;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;

5. Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u ħamsin elf u tmien mitt ewro (€56,800) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7,500)

6. Tilqa l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' erbgħa u sittin elf u tlett mitt

ewro (€64,300) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjeż tal-intimati Zammit li għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Novembru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur