QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' April 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Numru:- 142/20 JVC

Francis Grech 554142M

vs

(1) L-Avukat tal-Istat;
(2) Bernard Zammit K.I. 109359(M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrent Francis Grech talab kif isegwi:

1. 'Illi l-attur Francis Grech huwa proprjetarju tal-appartament 144, 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma, Paola. Illi l-attur akkwista

din il-proprjeta' wara kuntratt ta' divizjoni li l-ahwa Grech ghamlu tal-gid provenjenti mill-genituri taghhom u cioe' Victor u Victoria konjugi Grech, fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat 28 ta' Novembru 2008 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok FG1**)

2. Illi Victor Grech, missier l-attur, permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Dicembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, kien ikkonceda l-fond lill-intimat Bernard Zammit b'subcens temporanju ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, dekoribbli mis-sittax (16) ta' Marzu 1981 (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata **Dok FG2**)

3. Illi t-tali koncessjoni kienet saret versu s-subcens ta' LM 160 fis-sena (ekwivalenti ghal €372.70), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema subcens kien jigi rivedut a bazi tal-Indici tal-Inflazzjoni kif pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern.

4. Illi bis-sahha tal-Att XXIII (23) tas-sena 1979, il-legislatur kien introduca ligijiet li *inter alia* llum jinsabu stipulati taht l-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn min kien qieghed jokkupa l-fond bhala residenza ordinarja tieghu u l-inkwilin huwa cittadin Malti (bhal ma hu l-kaz tal-intimat Bernard Zammit), gie awtomatikament intitolat skont il-ligi jibqa' jokkupa l-fond wara l-eghluq taz-zmien tal-koncessjoni efitewtika, b' titolu ta' kera u dan skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158.

5. Illi f'eghluq il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena li skadiet nhar il-15 ta' Marzu 2002, l-intimat Zammit ikkonverta s-subcens f'kirja skont il-provvedimenti tal-Kap 158, u ghalhekk minkejja l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimat

ghadu qieghed jirrisjedi fil-post mertu tal-kawza kontra l-volonta' tar-rikorrenti sal-gurnata tal-lum b'titolu ta' kera.

6. Illi c-cens li kien jithallas kien ta' Lm 160 (€372.70) fis-sena skont il-Kap 158. Illi prezentement (2020) il-kirja li jhallas l-intimat Zammit skont il-provvedimenti tal-ligijiet vigenti fosthom il-Kap 158 u l-Kap 16 huwa ta' EUR 1,032 fis-sena, u liema kera qieghda tigi depozitata taht l-awtorita` tal-Qorti kif jirrizulta mic-cedoli 735/19 u 1315/19 annessi **Dok FG3** u **Dok FG4**.

7. Illi l-ilment tar-rikorrent b'din il-kawza huwa li qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-fond propjeta' tieghu, u mir-reali godiment tal-istess, fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanjiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huwa mcahhad mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu ghal zmien indefinit u meta tqis illi l-kirja li tithallas lir-rikorrenti hija ta' EUR 1,032 kull sena u/jew somma verjuri, liema kirja certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tal-lum sabiex tikri post bhal dan. Aktar minn hekk ir-rikorrent u l-precedessuri tieghu ilhom diga` iktar minn 18 –il sena soggetti ghal din il-kirja li giet fis-sehh kontra r-rieda taghhom u b'kera ferm baxxa, u dan anki jekk wiehed jiehu l-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni skont il-kap 158 u skont l-Att X tas-sena 2009.

8. Illi l-esponenti jaghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Kurt Sammut Alessi datat it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru tas-sena 2019 (kopja annessa u mmarkata **Dok FG5**) permezz ta' liema l-Perit iddikjara li dan il-fond igib kera ta' EUR 7,800 fis-suq attwali u ghalhekk evidentement hemm diskrepanza konsiderevoli fil-kera mhallsa mill-konvenut u l-valur tas-suq fejn il-konvenut prezentament huwa fid-dmir li jhallas €1,032 fis-sena filwaqt li l-

valur kummercjali lokatizju tas-suq attwali huwa cirka €7,800 fis-sena .

9. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tad-dritt fundamentali stipulat taht l-Artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta kif ukoll dak stipulat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea skont il-Kap 319.

10. Illi sitwazzjoni bhal dan il-kaz odjern diga' giet trattata kemm mill-Qrati Maltin u kif ukoll mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fosthom fil-kazijiet **Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2016 **(*Applikazzjoni nru. 50570/13)*** u **Buttigieg and others vs Malta (*Applikazzjoni nru. 22456/15)*** deciza fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti kkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvezjoni Ewropeja.

11. Illi fis-sentenza citata hawn fuq fl-ismijiet **Buttigieg and others vs Malta,** il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti:

"The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, <u>their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property</u> (despite more recent amendments), <u>the lack of procedural safeguards in the application of the law</u> and the <u>rise in the standard of living in Malta over the past decades</u>, **a disproportionate and excessive burden** was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation"

Illi ghalhekk u b'konformita' ma' dan il-principju, il-ligijiet hawn determinati inkluz l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 qeghdin joholqu interferenza li ma tistax tigi ggustifikata hekk kif b'konsegwenza tal-infunzar tal-istess ligijiet, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qeghdin jigu vjolati u dan b'mod insapportabbli.

12. Illi l-kera li r-rikorrent qieghed jircievi hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku ir-rikorrenti ghandu d-dritt li jircievi fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza ta' **Amato Gauci vs Malta (*Applikazzjoni Numru 47045/06*)** deciza fil-15 ta' Settembru 2009, tenniet illi ghalkemm il-Gvern igawdi minn margin ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rents allowing only a minimum profit'.

13. Illi meqjus l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh b'effett kemm prospettiv u kemm retroattiv, meqjus il-kera baxxa, meqjus l-incertezza ta' meta r-rikorrenti qattx ser ikun fil-posizzjoni li jirkupra l-propjeta' tieghu fi zmien ragjonevoli, l-fatt illi l-possibilta' li l-intimat jitlaq mill-fond huwa remot, u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu, ir-rikorrenti kellu jiftah din il-kawza quddiem il-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali); billi ma ghandux ebda rimedju ulterjuri li seta' juza;

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

15. Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 2019 (338/2019) fejn gie mitlub jinghata hlas ta'

kumpens adegwat u sabiex jittiehdu l-passi necessarji sabiex il-kirja mal-intimat Zammit tigi terminata u jivvaka mill-fond (kopja tal-ittra ufficjali hawn annessa u mmarkata **Dok FG6**).

16. Illi nonstante din l-interpellanza, l-intimat ghadu f'inadempjenza u ghalhekk sal-gurnata tal-lum l-intimat Zammit ghadu jabita u jokkupa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti, u dan in vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu hekk kif dan jinsab ferm pregudikati hekk kif mhux tali ilu aktar minn tmintax –il sena jircievi kirja baxxa talli m'hemm l-ebda tama li l-proprjeta' tigi liberata u vakata entro terminu qasir u definit.

17. Illi dan id-dewmien b'kirja baxxa u l-incertezza rigward meta r-rikorrent sejjer jerga' jikseb l-pussess tal-fond qieghed direttament u b'mod shih jivvjola d-dritt fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, liema sitwazzjoni hija wahda insapportabbli tant li r-rikorrent ma jistax jissaporti iktar din is-sitwazzjoni ta' incertezza u sproporzjonalita'.

18. Illi r-rikorrent jaghmilha cara li Zammit huwa l-intimat f'dawn il-proceduri ghal kull interess li jista' jkollu u sabiex il-gudizzju jkun integru, inter alia sabiex isir l-access necessarju fuq il-post sabiex jigi kwantifikat il-valur reali lokatizzju tal-fond mertu tal-kaz, u ghalhekk l-ispejjez tal-istess intimat certament m'ghandhomx jithallsu mir-rikorrent izda semmai mill-konvenut Avukat tal-Istat.

19. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprejta' tieghu bl-indirizz 144, 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti u l-predecessuri tieghu baqghu s-snin (mill-15 ta' Marzu 2002) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' tieghu, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;

3. Minghajr pregudizzju ghat-talba precedent, taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Zammit ma jistax jistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa l-fond 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma , Paola.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tiegħu qed jiġu

miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 144, 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma, Paola, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qed irenduha prattikament impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawża odjerna;

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrent irid iġib **prova konkreta tat-titolu tiegħu** fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistgħax jilmenta dwar perjodi qabel ma' hu kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali **s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-antekawża tar-rikorrent stess** peress li kien Victor Grech li bil-kuntratt ffirmat minnu fis-16 ta' Diċembru, 1980, rabat lilu nnifsu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrent, jisskota jingħad li mhux minnu li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu. Qari kontestwali tal-artikolu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja

– żvilupp leġislattiv li konvenjentement ma jsir ebda aċċenn għalih fir-rikors kostituzzjonali;

4. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent **ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli** sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera, **liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva**. Għalhekk ikun opportun jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli teżerċita l-poteri tagħha taħt **il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni** u dan ai termini **tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-*proviso* għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġjiet** ta' Malta *stante* l-eżistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju;

5. Illi r-rikorrent ma jistgħax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni **ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu** skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;[1]

6. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi b'referenza għall-para. 9 tar-rikors promotur, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid forzuż

[1] Ara r-referenza Kostituzzjonali Numru 402/2012/1 JVC fl-ismijiet ***Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt***, deċiża 8/7/20;

jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; 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 r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat 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' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

11. 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".*

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

13. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

14. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi 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-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

15. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

16. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[2] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation*

[2] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009;

by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[3];

17. Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument 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;

18. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq 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;

19. Illi fir-rigward tal-valutazzjoni *ex parte* imwettqa mill-Perit tar-rikorrent, l-esponent qiegħed minn issa jirriżerva d-dritt tiegħu li jressaq valutazzjoni *ex parte* minn Perit tal-fiduċja tiegħu;

20. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali 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;

21. 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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti

---

[3] Enfasi tal-esponent;

Ewropea setghet 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."*[4]

22. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur **emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca **l-Artikolu 12B** li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;[5]

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

24. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet

---

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

[5] Ara s-sentenza fl-ismijiet "***Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali***" deċiża mill-Prim'awla fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Bernard Zammit li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok jinghad li l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi in kwantu tirreferi ghal artikolu tal-ligi li m'humiex tassew u wahdu applikabbli ghall-kaz in ezami. Kif jinsab sottomess mill-istess attur fil-premessi tar-rikors promotur tieghu missier l-attur « *kien ikkonceda l-fond lill-intimat Bernard Zammit b'subcens temporanju ta' wiehed u ghoxrin (21) sena* » (para 2 tar-rikors promotur) u « *tali koncessjoni kienet saret versu s-subcens ta' LM 160 fis-sena* » (para. 3 tar-rikors promotur). Kif jghid ukoll ir-rikorrenti « *f'eghluq il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena li skadiet nhar il-15 ta' Marzu, 2002, l-intimat ikkonverta s-subcens f'kirja skont il-provvedimenti tal-Kap. 158* » (para. 5 tar-rikors promotur). Madanakollu illum-il gurnata tali okkupazzjoni m'hijiex aktar regolata jew regolata eskluzzivament, kif pretiz mir-rikorrenti, « *skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158* » imma wkoll skont disposizzjonijiet ohrajn tal-**Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li r-rikorrenti mhux biss ma jidhirx li qed jikkontesta permezz tar-rikors tieghu imma lanqas ma jaghmel ebda referenza specifika ghalihom fl-istess rikors.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, dina l-Onorabbli Qorti ikollha tikkunsidra, *se mai*, l-applikabilita` tal-art.12(2) tal-**Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar** fid-dawl tal-kundizzjonijiet ferm aktar favorevoli ghar-rikorrenti u tar-rimedji ordinarji li gew ricentement introdotti u li r-rikorrenti, konvenjentement, jaghzel li ma jaghmel ebda accenn ghalihom fir-rikors tieghu. F'dan ir-rigward l-esponenti jaghmel referenza ghall-izvilupp legizlattiv li sehh wara l-kazistika tal-Qrati Taghna

li arginat l-applikazzjoni l-art. 12 fil-kaz ta' subenfitewsi u kazistika ohra rigwardanti l-artikolu stess citat mir-rikorrenti (ara f'dan is-sens id-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et. v. Avukat Generali** deciza fil-15 ta' Mejju, 2006 – kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. BZ1** u l-kazistika hemmhekk citata senjatament **Nutar Dottor Herbert Cassar et. v. Alica Turner**) u li wassal ghad-dhul fis-sehh, l-ewwel tal-art. 12A u aktar ricentement, bis-sahha tal-**Att XXVII tal-2018**, tal-art. 12B tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-surreferit jinghad ukoll li, fi kwalunkwe kaz, il-azzjoni odjerna hija intempestiva tenut kont li r-rikorrenti naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji koncessi lilu mil-ligi llum vigenti, senjatament mill-art 12B tal-**Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Illi ulterjorment u wkoll minghajr pregudizzju ghas-surreferit l-esponenti jikkontendi li l-art. 12(2) tal-Kap. 158, kif issa soggett ghall-kundizzjonijiet ulterjuri u r-rimedji ordinarji posti mill-emendi legizlattivi surreferiti ma jikser u jivvijola ebda drittijiet tal-atturi in kwantu, kif inghad, tali sub-artikolu, bil-kontra ta'dak li donnu jippretendi u/jew jahseb ir-rikorrenti, m'huwiex aktar applikabbli wahdu ghall-kaz in ezami imma jinsab soggett ghal diversi kundizzjonijiet intizi sabiex jiffavorixxu proprju lil persuni fil-posizzjoni tar-rikorrenti. Konsegwentement lanqas m'hemm ebda lok ghal-likwidazzjoni ta' kumpens favur ir-rikorrenti f'dan ir-rigward u/jew ghal xi rimedju kostituzzjonali u/jew Konvenzjonali iehor favur tar-rikorrenti u certament m'hemm ebda lok ghal tali rimedju qabel ma jigu ezawriti r-rimedji ordinarji hemm posti.

5. Illi it-tielet talba fis-sens illi, skont ir-rikorrenti, dina l-Onorabbli Qorti ghandha « *tiddikjara li l-intimat Zammit ma jistax jistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa l-fond 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma, Paola* » lanqas ma tista' tirnexxi in kwantu mhux biss generika imma l-ewwel talba hija fil-fatt limitata eskluzzivament ghall-art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ma saret ebda talba ohra ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali fir-rigward ta' disposizzjonijiet ohrajn tal-istess Kap. 158.

6. Illi lanqas jista' jinghad li hemm xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-kaz in ezami tenut kont il-margini wiesgha ta' apprezzament koncess lill-Istat fil-legizlazzjoni koncernata u, fir-rigward tal-kaz in ezami, tenut kont tal-fatt li l-esponenti illum huwa pensjonant bi dhul limitat.

7. Illi lanqas ma hemm lok ghal ebda rimedju kif mitlub mir-rikorrenti tenut kont li r-rikorrenti akkwista il-proprjeta` tal-appartament mertu tal-kawza odjerna fit-28 ta' Novembru, 2008 u kwindi kif diga` soggett ghall-kirja tal-esponenti. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha hawn sollevati, ir-rikorrenti certament ma jistax jilmenta dwar ebda lezjoni referibilment ghaz-zmien antecedenti ghal tali data.

8. Illi l-esponenti lanqas ma jaqbel mal-valutazzjoni *ex parte* imwettqa mill-Perit tar-rikorrenti u dana ghaliex, tenut kont tal-kundizzjoni tal-proprjeta` sovrastanti li taghha hija sid Rita Grech, oht ir-rikorrenti (kif jirrizulta car ukoll mill-att ta' divizjoni anness mar-rikors promotur u mmarkat Dok. FG1) u tal-perikolu car ghas-sahha u l-inkolumita` tal-esponenti u l-familjari tieghu, il-proprjeta` mertu tal-kawza zgur li ma ggibx il-kera indikata mill-Perit tar-rikorrenti. Ghalkemm l-esponenti interpella lir-rikorrenti

sabiex jiehu azzjoni f'dan ir-rigward u sahansitra gie kostrett jirraporta tali periklu lill-Pulizija Ezekuttiva (kopja tar-rapport relattiv qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. BZ2) ir-rikorrenti ghazel li ma jiehu ebda azzjoni. Apparti li huwa car li l-kera indikata mill-Perit tar-rikorrenti m'hijiex idoneja ghall-appartament tal-esponenti ukoll kif suggett ghal tali periklu serju (f'dan is-sens ritratti mehudin mill-esponenti hawn annessi u kumulattivament immarkati Dok. BZ3), l-esponenti qieghed minn issa jirrizerva l-posizzjoni tieghu f'dan ir-rigward fil-konfront tar-rikorrenti ghall-inazzjoni tieghu.

9. Illi ghar-ragunijiet kollha surreferiti jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

10. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, kopji ta' cedoli ta' depozitu, rapport ex parte, kopja ta' ittra ufficjali, kopja ta' decizjoni, okkorrenza, ritratti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2020 Dr Mark Attard Montalto ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 144, 'Victor Flats', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola mill-1 ta' Jannar, 2002 u kull tlett (3) snin sad-data tal-prezentata tal-kawza li hija fis-27 ta' Lulju, 2020, rat li l-kontro-parti rrimettiet ruhha u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta

stante fejn laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-4 ta' Dicembru, 2020 u mahluf fit-18 ta' Marzu, 2021 a fol. 65 et seq tal-process;

Rat li ma saret l-ebda talba ghal perizja perizjuri, kif ukoll, l-ebda eskussjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi;

Rat illi fil-verbal datat 14 ta' Dicembru, 2021 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrent Francis Grech jilmenta li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jivvjola d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu cioe' l-appartament bin-numru 144, 'Victor Flats', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrent Francis Grech jilmenta li qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija u mir-reali godiment tal-fond proprjeta' tieghu fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess fejn ir-rikorrent huwa mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu

għal żmien indefinit, b'kera li ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tal-lum. Isostni li aktar minn hekk huwa u l-predeċessuri tiegħu ġja ilhom tmintax-il (18) sena soġġetti għal din il-kirja kontra r-rieda tagħhom u b'kera ferm baxxa u dan anke jekk tittieħed il-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni skont il-Kapitolu 158 u l-Att X tal-2009. Ir-rikorrent Francis Grech jishaq li meqjus l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ b'effett kemm prospettiv u kemm retroattiv, meħud kont tal-kera baxxa, l-inċertezza jekk hux ser ikun f'posizzjoni li jirkupra l-proprjeta' tiegħu fi żmien raġjonevoli, l-fatt li l-possibilita' li l-intimat jitlaq mill-fond hija waħda remota u n-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex huwa jkun jista jieħu lura l-pussess ta' ħwejjġu kellu jiftaħ din il-kawża quddiem il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), billi m'għandux ebda rimedju ulterjuri li seta' juża. Ir-rikorrent talab għalhekk li jiġi dikjarat li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bl-indirizz 144, Victor Flats, Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talab ukoll li l-Qorti tiffissa kumpens xieraq sia pekunjarju u mhux pekunjarju għal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrent u l-predeċessuri baqgħu s-snin mingħajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta'. Finalment talab ukoll li tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni inkluż iżda mhux limitat li jiġi dikjarat li l-intimat Zammit ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 sabiex jokkupa l-fond proprjeta' tiegħu.

Illi l-intimat Bernard Zammit laqa' għal dan ir-rikors billi fl-ewwel lok eċċepixxa li l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi in kwantu tirreferi għal artikolu tal-liġi li m'huwiex tassew u waħdu applikabbli għall-każ in eżami. Jgħid li l-okkupazzjoni m'hijiex aktar regolata jew regolata esklussivament mill-Artikolu 12(2)

imma wkoll b'disposizzjonijiet ohra tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li r-rikorrent mhux biss ma jidhirx li qieghed jikkontesta imma lanqas jaghmel l-ebda referenza ghalihom fl-istess rikors. L-intimat Zammit eccepixxa wkoll li l-Qorti jkollha tikkunsidra wkoll l-applikabilita' tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 fid-dawl tal-kundizzjonijiet ferm aktar favorevoli ghar-rikorrent u tar-rimedji ordinarji li gew ricentement introdotti u li r-rikorrenti konvenjentement ghazel li ma jaghmilx accenn ghalih fir-rikors tieghu. Eccepixxa wkoll li l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li r-rikorrenti naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji koncessi lilu mill-ligi llum vigenti senjatament mill-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta). L-intimat jeccepixxi wkoll li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif issa soggett ghall-kundizzjonijiet ulterjuri u r-rimedji ordinarji posti mill-emendi legislattivi surreferiti ma jikser u jivvjola ebda drittijiet tar-rikorrent in kwantu m'huwiex aktar applikabbli wahdu ghall-kaz in ezami imma jinsab soggett ghal diversi kundizzjonijiet intizi sabiex jiffavorixxu lil persuni fil-posizzjoni bhar-rikorrent. Isostni ghalhekk li konsegwentement lanqas hemm lok ghall-likwidazzjoni ta' kumpens favur ir-rikorrent f'dan ir-rigward u/jew ghal xi rimedju kostituzzjonali u/jew Konvenzjonali u dan certament qabel ma jigu ezawriti r-rimedji ordinarji kollha. Dwar it-tielet talba l-intimat eccepixxa li lanqas tista' tirnexxi mhux biss ghaliex generika, izda wkoll stante li l-ewwel talba hija limitata esklussivament ghall-Artikolu 12(2) u ma saret l-ebda talba ohra ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali fir-rigward disposizzjonijiet ohra tal-istess Kapitolu 158. L-intimat jishaq li lanqas jista jkun hemm xi lezjoni tenut kont il-margini wiesgha ta' apprezzament koncess lill-Istat fil-legislazzjoni koncernata u tenut kont li l-intimat daqt ikun pensjonant bi dhul aktar limitat. L-intimat jeccepixxi wkoll li

lanqas hemm lok ghal ebda rimedju stante li r-rikorrent akkwista l-proprjeta' fit-28 ta' Novembru, 2008 u kwindi diga soggetta ghall-kirja. Izid li r-rikorrent certament ma jistax jilmenta dwar ebda lezjoni referibilment ghaz-zmien qabel tali data. L-intimat jeccepixxi wkoll li lanqas ma jaqbel mal-valutazzjoni *ex parte* imwettqa mill-Perit tar-rikorrenti u dan stante allegat perikolu car ghas-sahha u l-inkolumita' tal-intimat u l-familja tieghu, l-proprjeta' zgur li ma ggibx il-kera indikata mill-Perit tar-rikorrenti. Finalment eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat irribatta billi fl-ewwel lok sahaq li r-rikorrent irid igib prova konkreta tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Izid li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar iz-zmien qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan ghaliex certament f'dak l-istadju wiehed ma setax jitkellem dwar possediment. Jghid li ma jidhirx li l-ilment tar-rikorrent huwa misthoqq ghaliex minn dak mislut mir-rikors, is-sitwazzjoni giet mahluqa mill-antekawza tar-rikorrent stess peress li kien missieru Victor Grech li bil-kuntratt tas-16 ta' Dicembru, 1980 rabat lilu nnifsu ghad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar l-ewwel talba eccepixxa li l-Artikolu 12 (2) ma jiksirx u jivvjolax id-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu. Qari tal-artikolu msemmi mat-tifsira ta' kerrej, jirrizulta li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija wahda temporanja u mhux perpetwa. Minhabba dan, bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 zdiedet cirkostanza ohra fejn is-sid jista jitlob lura l-fond u ma tiggeddidx il-kirja. Dan b'referenza wkoll ghal fatt li r-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera liema nuqqas jirrendi din l-azzjoni intempestiva. Isostni li jkun ghalhekk opportun li l-Qorti tiddeklina milli tezercita l-poteri

taghha taht il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta stante l-ezistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju. Jeccepixxi ulterjorment li l-Qorti ghandha tiddeciedi dwar l-allegat ksur bir-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Fil-mertu eccepixxa li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghal diversi ragunijiet. B'referenza ghall-paragrafu 9 l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li l-imsemmi artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Jinsisti li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' haga li ma gratx fil-kaz odjern fejn is-sid baqghet proprjetarja tal-fond. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Isostni li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan li d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid qua proprjetarju tal-fond baqghu mpregudikati. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom u dan sabiex ma jispiccawx bla saqaf fuq rashom u dan taht kundizzjonijiet riveduti. Isegwi, dejjem skont l-Avukat tal-Istat, li l-artikolu mhux wiehed illegittimu jew mhux fl-interess generali.

Dwar l-isproporzjon fil-kera, l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li fil-kaz odjern ma jistax jinghad li l-kera kienet wahda sproporzjonata tenut kont li f'kazijiet bhal dawn, fejn jezisti interess generali, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq hieles. Dwar il-valutazzjoni ex parte l-intimat Avukat tal-Istat jirrizerva d-dritt li jressaq valutazzjoni ex parte minn Perit ta' fiducja tieghu. Isostni li meta wiehed jizen l-assjem, il-konkluzjoni naturali tkun li anke l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhiex gustifikata ghaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospett mhijiex misthoqqa. Dwar l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li permezz tieghu proprjetarju ta' fond ghandu l-possibilita' li jitlob revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilita' li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba.

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

Illi jirrizulta li r-rikorrent Francis Grech huwa l-proprjetarju tal-fond 144, 'Victor Flats', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola liema fond gie ghandu mill-wirt u successjoni tal-genituri tieghu Victor u Victoria konjugi Grech (ara kuntratt ta' divizjoni datat 28 ta' Novembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia a fol. 7 et seq tal-process).

Jirrizulta ulterjorment li permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Dicembru, 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Victor Grech (missier ir-rikorrent) kien ikkonceda b'titolu ta' subcens temporanju ghal wiehed u ghoxrin sena dekorribbli mis-16 ta' Marzu, 1981 l-fond 144, 'Victor Flats', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola lill-intimat Bernard

Zammit u dan versu s-somma ta' mija u sittin lira (Lm160) tal-munita l-antika pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u liema subcens kien jigi rivedut a bazi tal-Indici tal-Inflazzjoni kif pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern. Is-subenfitewsi kienet taghlaq fil-15 ta' Marzu, 2002.

Illi wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilin Bernard Zammit baqgha jirrisjedi fil-fond u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta (bhal fil-kaz odjern) awtomatikament jigi intitolat skont il-Ligi li jibqa jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera, b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrent meqjus il-kera baxxa, l-incertezza li mhux ser ikun f'posizzjoni li jirkupra l-proprjeta' tieghu fi zmien ragjonevoli, l-fatt li l-possibilita' li l-intimat jitlaq mill-fond huwa remot u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejjgu jishaq li kellu jiftah din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) stante li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed jigi miksur u vvjolat id-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 15 ta' Ottubru, 2020 a fol. 57 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex

taccedi fuq il-fond 144, 'Victor Flats', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola u taghmel il-konstatazzjonijiet taghha billi tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond imsemmi mill-1 ta' Jannar, 2002 u kull tliet snin sad-data tal-prezentata tal-kawza li hija s-27 ta' Lulju, 2020.

Illi l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi esebiet ir-rapport taghha nhar l-4 ta' Dicembru, 2020 (fol. 65 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li tat deskrizzjoni ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta` in kwistjoni hija ghaddiet sabiex ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-permessi u l-potenzjal tal-proprjeta'.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi rrelatat li fuq il-fond ma nstabu l-ebda permessi u dan mir-ricerki li hija ghamlet fuq l-istess. Sostniet izda ukoll li l-proprjeta' tidher fis-survey sheets tal-1968 tal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA) u hemm permess ghal satellita b'referenza GD/01070/00. Irrilevat li skont il-Pjan Lokali (South Local Plan) l-Awtorita' tal-Ippjanar, iz-zona hija meqjusa bhala Urban Conservation Area. Irrilevat ukoll li minhabba l-fatt li l-kamra tas-sodda sekondarja m'ghandiex dawl dirett hemm bzonn ta' applikazzjoni sabiex l-appartament jigi regolarizzat.

Il-Perit Tekniku ghaddiet sabiex tat valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi addottat il-*comparison method* sabiex tasal ghall-istima tal-proprjeta' mmobbli u dan anke billi hadet konjizzjoni tal-appartament u l-posizzjoni tieghu, il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu ghas-somma ta' mija u erbghin elf ewro (€140,000).

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ghaddiet ukoll sabiex tat valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perijodu mill-1 ta' Jannar, 2002 u kull tlett snin sad-data tal-prezentata tal-kawza odjerna, 27 ta' Lulju, 2020. Din il-Qorti ser tirriproduci t-tabella li tindika l-

valur lokatizzju fis-suq fuq perjodu ta' tlett snin ghal ahjar intendiment.

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU
		ANNWALI €
2002	2005	€1,800.00
2006	2009	€2,200.00
2010	2013	€2,900.00
2014	2017	€4,800.00
2018	2020	€6,200.00

Illi fis-seduta tat-18 ta' Marzu, 2021 il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi halfet ir-rapport. Minn harsa lejn il-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lil Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrent Francis Grech ghandu jgib prova tat-titolu tieghu bhala sid tal-fond 144, 'Victor Flat', Flat 1 fi Triq il-Palma, Paola. Jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu kellu t-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

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

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

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

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

Illi jirrizulta li r-rikorrent Francis Grech akkwista l-fond mertu tal-kawza mill-wirt u successjoni tal-genituri tieghu Victor u Victoria konjugi Grech li mietu fil-5 ta' Dicembru, 1995 u fil-25 ta' Awwissu, 2004 rispettivament u dan in forza ta' testment *unica charta* li ghamlu fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tas-7 ta' Mejju, 1986 fejn innominaw bhala eredi universali taghhom lill-uliedhom kollha f'porzjonijiet indaqs bejniethom. L-ahwa Grech fosthom ir-rikorrent Francis Grech resqu fuq kuntratt ta' divizjoni datat 28 ta' Novembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia fejn lir-rikorrent fis-sitt porzjoni messu l-fond mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 7 et seq tal-process).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond,

jirrizulta minghajr l-ebda dubju li r-rikorrent huwa llum il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Is-seba' eccezzjoni – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi permezz tas-seba' eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat b'referenza ghall-paragrafu 9 tar-rikors promotur jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghar-raguni li t-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni. Isostni wkoll li sabiex ikun hemm tehid forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', mhux bhal kaz odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' u ma jkunx hemm deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li ghalkemm ir-rikorrent fil-premessi jaccenna u jilmenta mill-fatt li d-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gie lez, effettivament fit-talbiet ma sar l-ebda accenn ghall-imsemmi artikolu u ma ntalabx li l-Qorti tiddikjara li gie miksur u vjolat l-imsemmi artikolu. Madanakollu stante li saret referenza fil-premessi ghall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Qorti tqis li huwa opportun li tittratta din l-eccezzjoni.

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

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu

jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

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

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

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

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

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

deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the

> right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[6]'

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

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

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

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

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

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

---

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

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

'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Victor Grech kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Dicembru, 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar liema kuntratt kien beda jiddekorri mis-16 ta' Marzu, 1981 u skada fil-15 ta' Marzu, 2002. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. Madanakollu l-antekawza tar-rikorrent Victor Grech kien affacjat b'sitwazzjoni li jew jigi soggettat ghar-regim imsemmi jew inkella kien hemm l-probabilita' li l-fond tieghu jigi rekwizizzjonat. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar

mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kien ser ikun suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

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

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

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a

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

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma pprovdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess minghajr il-bzonn li

jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[7]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of

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

a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

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

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

ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[8]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Dicembru, 1980 atti Nutar Dottor George Cassar ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fis-16 ta' Marzu, 1981 u skada fil-15 ta' Marzu, 2002 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

---

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

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

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrent fil-premessi jispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mija u sittin lira maltin (Lm160) fis-sena. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent wara l-iskadenza tal-subenfitewsi temporanja u cioe' wara l-15 ta' Marzu,

2002 u sas-sena 2009 il-kera mhallsa skont il-provvedimenti tal-ligijiet vigenti kienet dik ta' €754.40 u wara telghet ghal €1,032 fis-sena, liema kera kienet qieghda tigi ddepositata taht l-Awtorita' tal-Qorti.

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

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi kemm l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni tieghu, kif ukoll l-intimat Bernard Zammit fit-tieni eccezzjoni tieghu, jishqu li dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu nkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018. Il-Qorti taqbel perfettament li ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li saru fl-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta

tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrent Francis Grech.

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Bernard Zammit jeccepixxi li r-rikorrent kellu rimedji ordinarji ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tirrileva li dan l-Artikolu 12B dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ir-rikorrent ma setghax jaghmel uzu minn dan l-artikolu qabel ma dahal fis-sehh. Jirrizulta pero' mid-deposizzjoni tal-intimat Bernard Zammit moghtija fis-seduta tal-4 ta' Novembru, 2021 li r-rikorrent istitwixxa l-proceduri necessarji quddiem il-Bord tal-Kera (ara deposizzjoni a fol. 88 et seq tal-process) u ghalhekk huwa ppruvat li r-rikorrent Grech mexxa bil-proceduri a disposizzjoni tieghu. Dan premess, il-Qorti xorta ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrent.

Ulterjorment, l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni tieghu wkoll eccepixxa l-intempestivita' tal-azzjoni u dan ghaliex ir-rikorrenti ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera. B'zieda sostna li l-Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso ghall-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta stante l-ezistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju.

Illi s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba

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

Filwaqt li s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'

Fil-fehma tal-Qorti mhux minnu li l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva u dan ghar-raguni kif gja spjegat fil-paragrafu precedenti r-rikorrent gia mexxa bil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera izda dan ir-rimedju japplika biss mis-sena 2018. Ukoll il-Qorti temmen li mhux il-kaz li ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rimedji disponibbli dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018 u wkoll r-rikorrent bil-proceduri odjerni qieghed jitlob dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk ir-rikorrent dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

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

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

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 23 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta’ ksur hija sufficjenti u m’hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta’ ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrent Francis Grech kien qed igarrab telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta’ Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m’ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta’ danni civili, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

F’dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta’ Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f’dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

‘13. Imbagħad f’sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021, intqal:

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, 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 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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **<u>Cauchi v. Malta</u>**.

16. Il-Qorti żżid li:
i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).
ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.
L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90

1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Bernard Zammit ilu jgawdi l-fond mis-sena 1981 u cioe' wiehed u erbghin (41) sena u ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrent Francis Grech pero' precedentement kien mizmum fi stat ta' indivizjoni bejn l-ahwa Grech u gie f'idejn ir-rikorrent biss wara li sar il-kuntratt ta' divizjoni datat 28 ta' Novembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia (a fol. 7 et seq tal-process).

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu principalment jishaq li l-perijodu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni ghandu jkun dak ta' bejn l-2008 (meta r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni) u l-2018 (is-sena meta r-rikorrent inghata rimedju effettiv u adekwat). Oltre minn hekk sahaq ukoll li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni wkoll il-fatturi elenkati fis-sentenza kkwotata precedentament fl-ismijiet **Cauchi -vs-**

Malta.

Il-Qorti wara li fliet id-decizjonijiet ikkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat u cioe' li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak bejn l-2008 u l-2018 dan stante li r-rikorrent beda effettivament jsofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu mis-sena 2008 anki ghaliex anki jekk wiehed kellu jiehu kont iz-zmien meta nfethet l-eredita, zgur ma jistax jinghad li qabel is-sena 2008 r-rikorrent kien sid wahdu tal-fond. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u erbghin elf u erba mitt Euro (€41,400). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Bernard Zammit ghall-istess perijodu hallas s-somma ta' cirka ta' disat elef, sitt mija u erbgha u erbghin Euro u erbgha u sebghin centezmu (€9,644.74).

€ 41,400 - €9,644.74 = € 31,755.26

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 31,755.26 – 35%=€ 20,640.91 – 20% = € 16,512.73

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sittax il-elf, hames mija u tnax-il Euro u tlieta u sebghin centezmu (€ 16,512.73)

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bl-indirizz 144, 'Victor Flats', Flat 1, Triq il-Palma, Casal Paola u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiffissa kumpens fl-ammont ta' sittax-il elf, hames mija u tnax-il Ewro u tlieta u sebghin centezmu

(€16,512.73) f'kumpens pekunjarju u tlett elef ewro (€3,000) f'danni non-pekunjarji, total ta' dsatax-il elf hames mija u tnax-il Ewro u tlieta u sebghin centezmu (€19,512.73) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrent baqa' s-snin minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' tieghu;

3. In vista tal-emendi recenti fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u stante li r-rikorrent stess ipprezenta proceduri quddiem il-Bord a bazi tal-istess emendi tichad it-tielet talba.

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

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

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' April, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' April, 2022