PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL- 31 TA' MEJJU, 2022

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 122/2020 RGM

Anthony Said (I.D. 920146(M)

vs.

Giovanna Attard (I.D. 534256(M)

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Anthony Said** ippreżentat fit-3 ta' Lulju, 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Anthony Said huwa proprjetarju tal-fond 18 (qabel 157 u 158) 'Redentur', Triq Santa Lucija, Naxxar.

2. Illi l-fond originarjament kien propjeta' ta'omm u missier ir-rikorrenti Anthony Said, u cjoe' Maria Said mart Saviour Said, fejn permezz ta' koncessjoni

enfitewski maghmul quddiem in-Nutar Dottor Angelo Vella fil-11 ta' Novembru 1982, ikkoncedew l-fond fuq titolu ta' enfitewsi annwu u temporanju ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena kif jidher fil-kuntratt hawn anness bhala **dok A**.

3. Illi f'dan il-kuntratt hemm imponut hlas ta' cens annwu u temporanju ta' mitt Lira Maltin (Lm 100) fis-sena pagabbli sena bil-quddiem a favur Maria Said;

4. Illi Mary Said mietet fis-sitta (6) ta' Jannar tal-elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) kif jidher mill-anness certifikat tal-mewt mahrug mill-Parrocca Tan-Naxxar **dok** B. Illi Saviour Said (ir-ragel ta' Mary Said) miet fit-18 ta' Jannar 2004 kif jidher mill-anness certifikat **dok C**;

5. Illi Mary Said irregolat it-testment taghha fejn halliet in-nofs sehem indiviz ta' dan il-fond lir-rikorrenti;

6. Illi Salvatore Said ghamel tlett testmenti qabel ma miet fis-sena 2014 wiehed fis-26 ta' Frar tas-sena 1986, iehor fit-2 t'Ottubru tas-sena 1987 u l-iehor fit-3 ta' mejju tas-sena 1999, fejn fost disposizzjonijiet ohra huwa halla b'titolu ta' prelegat ghaf-favur t'ibnu Anthony Said, il-nofs sehem indiviz tal-fond numru tmintax (18), Triq Santa Lucija, in-Naxxar, kif jidher mill-kuntratt causa mortis fl-atti tan-Nutar John Spiteri tas-26 ta' Mejju 2014 li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala **dok D**

7. Illi il-kuntratt originali ta' enfitewsi temporanju ta' Giovanna Attard kien sar fil-hdax (11) ta' Novembru fis-sena elf disa mija, tnejn u tmenin (1982) b'kera ta' LM 100 fis-sena u li ghalaq fis-7 ta' Novembru elfejn u tlieta (2003).

8. Illi minhabba li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tistipula li kemm il-darba li kif u meta l-enfitewsi temporanja taghlaq biz-zmien u l-persuna residenti kien enfitewta u/jew sub-enfitewta u huwa cittadin ta'Malta, allura jkun kopert b'kirja skond il-ligi, that kondizzjonijiet li huma vantaggjuzi ferm ghac-censwalist;

9. Illi l-kera ma' l-eghluq ta' l-enfitewsi temporanja (fis-sena 2003) rdoppjat ghall-ammont ta LM 200 ekwivalenti ghal EUR 466 fis-sena.

10. Din l-istess kera fl-2018 zdiedet bi ftehim mad-depozitat ghal EUR 480.65 fis-sena skont l-indici tal-prezzijiet. Ghaldaqstant dan l-ammont jibqa' daqshekk ghal tlett snin, fejn fis-sena elfejn u wiehed u ghoxrin terga tghola skont l-indici tal-prezzijiet.

11. Illi r-rikorrenti jrieva Cedola ta' depozitu ta' kera (2086/2019) minghand Giovanna Attard li tishaq li l-esponenti ddepozitat s-somma ta' hames mija u tmienja u ghoxrin ewro u tmien centezmi (EUR 528.08) u/jew somma verjuri skont ir-rata stipulata that l-artikolu 1531C tal-Kap 16 bhala kera tal-fond numru 18 Triq Santa Lucija Naxxar ghall-perjodu mis-7 ta' Novembru 2019 sas-6 ta' Novembru 2020, li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala **dok E**.

12. Illi minhabba l-fatt li l-kera hija regolata b'mod estrem (jew kwazi fissa) bil-ligi, u ma tistax tinbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marginalment skond l-artikolu 12(2)(i) tal-Kap 158), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum il-gurnata teszisti diskrepanza mhux zghira bejn il-kera annwali tal-fond li huwa ta' Euros 528.08 fis-sena u/jew somma verjuri, u r-redditu li l-istess fond jista' jgib fis-suq hieles, tant li kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Ivan Attard hawn anness u esebit bhala **dok F** ta' Euros 3,600 fis-sena u/jew somma verjuri, datat l-14 ta' Novembru 2019;

13. Ghalhekk, ghalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-legislatur ipprova itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji versu s-sidien tal-propjeta', din l-istess ligi ma ghameltx bizzejjed sabiex tghin lir-rikorrenti ikollu '*legitimate expectation'* sabiex jiehu lura l-pussess ta' hwejgu entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehu kera gusta li tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tallum;

14. Lanqas ma jezistu r-rimedji procedurali sabiex bhal fil-kaz de quo, ir-rikorrenti ikun jista' jizviluppa l-fond tieghu kif xieraq u/jew li jiehu l-pussess effttiv lura tal-fond ;

15. Billi ghalhekk effetivament bl-istat li hija l-ligi ir-rikorrenti ma hemmx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv ta' hwejjgu;

16. Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Gunju 1995, gew l-ahhar emendati permezz tal-Att X tas-sena 2009 u permezz ta' l-Att XXVII (27) tas-sena 2018 u huwa biss permezz ta' dan l-ahhar Att,(li dahal in effett mill-1 ta' Jannar 2019), il-kirjiet jistghu jizdiedu b'mod sostanzjali;

17. Illi r-rikorrenti pero' xorta wahda sofra t-telf mid-data ta' l-eghluq tal-koncessjoni fis-7 ta' Novembru 2003 sa l-ahhar ta' Dicembru 2018, li jiehu kumpens xieraq ghat-telf li sofra;

18. Illi wara kollox ir-realta' tal-fatti llum huwa li jezistu l-fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Ghawdex kif jirrizulta mill-indici ufficcjali tal-National Statistics Office bhala **dok G** , fejn fir-realta', l-ligi wkoll ma taghti ebda rimedji effettivi fil-konfront ta' sidien bhal ma huma l-attur f'dan il-kaz versu r-realta' tal-fatti tallum, fejn ghandu jerfa' piz eccessiv u sproporzjonat, liema piz u responsabilita' wara kollox huwa ta' l-Istat u mhux tac-cittadin privat, specjalment ghal dan it-tul ta' zmien indeterminat;

19. Illi lanqas ma l-legizlatur haseb li jitfa l-piz issa fuq sidien ta' postijiet li kienu inbnew wara l-1 ta' Gunju 1995 liema postijiet wara kollha gawdew u ghadhom igawdu qafas legali liberu ta' kirjiet;

20. Billi l-perijodu tal-enfitewsi originali kien biss ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, fejn wara dan iz-zmien ir-rikorrenti u/jew id-dante kawza tar-rikorrenti kienu mgieghlin (u ghadhom sallum !) li jaccettaw stat ta' fatt u sitwazjoni ta' kirja li tiggedded minn skadenza ghal ohra u r-rikorrenti ma ghandu ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja, lanqas per ezampju sabiex jagevola lill-bintu stess!

21. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-fond proprjeta' tieghu, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-ligi skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huma sproporzjonati

ghall-ghanjiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huwa mcahhad mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu ghal zmien indefinite u meta tqis li l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 500 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija certament mizera fic-cirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum sabiex tikri post bhal dan gewwa n-Naxxar.

22. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll that il-Kap 319 tal-LIgijiet ta' Malta;

23. Illi s-sitwazzjonijiet analogi gja gew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Amato Gauci vs Malta** (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja sahqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn ''*the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden''.*

24. Illi dan il-principju wkoll gie sottolinejat fis-sentenza moghtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza Fleri Soler vs Malta deciza fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –

*'' Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a ''legitimate aim'' in the ''general interest'', but there must also be a reasonable relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a ''fair balance'' that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (**Saliba vs Malta**) ''*

25. Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li hargu kemm mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li gja stabbilew dan il-punt bhas-sentenza **Dr Cedric Mifsud nomine vs L-**

Avukat Generali moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali u s-sentenza **Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud** et tad-29 ta' April 2016 moghtija wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali;

26. Illi fil-kaz in dizamina, m'hu difficli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm lezjoni cara u lampanti tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirrizultaw ebda garanziji procedurali u/jew proporzjonlita' sufficcjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom ''legitimate expectation'' li jiehdu lura l-pussess effettiv tal-fond taghhom entro zmien ragjonevoli u fi zmien determinat;

27. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza, mir-rikorrenti;

Jghidu ghalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex –

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' tieghu bin-numru 18 (qabel 157 u 158) 'Redentur', Triq Santa Lucija, Naxxar, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici ta' Malta that il-Kap 319, u dan prevja u jekk hemm bzonn li jigi appuntat perit nomindi,

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti bata dawn is-snin kollha (mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika fis-7 ta' Novembru 2003 sal-31 ta' Dicembru 2018) b'kirja baxxa u ligi imposta b'kondizzjonjiet estremi kontra r-rikorrenti;

3. Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarju u mhux pekunarju (morali) kif sofferti mir-rikorrenti, inkluz u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja, minhabba din l-okkupazzjoni tal-fond numru tmintax (18), Triq Santa Lucija, in-Naxxar;

4. Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, mid-data tas-sentenza definittiva, u bl-imghax sal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijet legali sal-pagament effettiv

Rat ir-r**isposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-20 ta' Lulju 2020 fejn jingħad kif ġej:

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 kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tieghu 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 jigi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 18, 'Redentur', Triq Santa Lucija, Naxxar, Malta mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent jrid jġib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrent jinvoka l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, dan l-artikolu li qed jinvoka r-rikorrent ma jagħmilx parti mill-Liġi Maltija u jista' jigi nvokat biss qudiem il-Qorti Ewropeja;

3. Illi r-rikorrent ma jistgax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li

għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. 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;

5. 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 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 qieghed 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 u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. 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 ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie 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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur 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 bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. 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 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 jispiccawx minghajr 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;

10. 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-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

12. Illi l-Qorti Ewropeja 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]*;*

13. Illi għalhekk anke jekk ghall-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;

14. 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;

15. 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-

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

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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti 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.*"[3]

17. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrent ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom[4];

18. 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;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-

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

[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

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

Rat ir-r**isposta ta' Giovanna Attard** ippreżentata fit-30 ta' Lulju, 2020 u jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti in kwantu hija cittadina privata ma tista' qatt tinsab hatja ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif pretiz mir-rikorrenti u kwindi lanqas ma hija responsabbli ghall-hlas ta' danni li talvolta jistghu jigu likwidati;

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrent ghandu jaghti prova cara u inekwivoka tat-titolu tieghu;

3. Illi fit-tielet lok.ir-rikorrenti u ma jista javvanza talbiet ta' din ix-xorta jekk m'ezawriex ir-rimedji ordinarji kontemplati fil-ligi;

4. Illi fir-raba' lok, ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn xi privazzjoni jew lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu una volta l-ligi applikabbli, kienet ben cara meta l-aventi causa tieghu kkoncedew l-fond oggett ta' din il-kawza lill-esponenti taht titolu ta' cens kif ukoll meta huwa stess fl-2018 wasa fi qbil mal-esponenti fuq il-kera dovuta minnha;

5. Illi fil-hames lok l-esponenti taghmel taghha r-risposta ta' l-Avukat tal-Istat pprezentata fl-20 ta' Lulju 2020 safejn din ma hijiex inkompatibbli ma dak espost hawn qabel;

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi ppreżentati waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fl-24 ta' Novembru 2020 il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 18, Redentur, Triq Santa Luċija, Naxxar mill-2003 sal-lum b'intervalli ta' erba' snin il-wieħed;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2021[5] u maħluf fit-2 ta' Ġunju 2021;

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrent ippreżentati fit-8 ta' Lulju 2021[6];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqisjiet in eskussjoni ppreżentati fis-27 ta' Settembru 2021[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fl-10 ta' Marzu 2022[8], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-21 ta' Marzu 2022[9] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Attard ippreżentata fit-12 t'April 2022[10];

Rat in-nota tal-attur tal-20 ta' Mejju 2022.
Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti Anteċedenti l-Kawża

Ir-rikorrent wiret mingħand il-ġenituri tiegħu, Maria Said (li mietet fis-6 ta' Jannar 1988) u Saviour Said (li miet fit-18 ta' Jannar 2014), il-fond 18, Redentur, Triq Santa Luċija, Naxxar. Permezz ta' kuntratt quddiem in-Nutar Angelo Vella datat 11 ta' Novembru 1982, il-ġenituri tar-rikorrent ikkonċidew il-fond imsemmi

---

[5] Paġna 69 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 90 tal-proċess.
[7] Paġna 105 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 114 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 137 et seq tal-proċess.
[10] Paġna 153 et seq tal-proċess.

lil Joseph Vassallo, missier l-intimata Attard, b'titolu ta' enfitewsi għal perjodu ta' 21 sena versu ċens annwu u temporanju ta' mitt Lira (Lm100) dekorribbli mis-7 ta' Novembru 1982.

Meta għalaq iċ-ċens fis-6 ta' Novembru 2003, il-konċessjoni enfitewtika temporanja ikkonvertiet għal kera bis-saħħa tal-**Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** u għalhekk Giovanna Attard baqgħet tirrisjedi fl-istess fond wara l-imsemmija data.

Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal mitejn Liri Maltin (Lm200) ekwivalenti għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) fis-sena. Fis-sena 2018 il-kera mħallsa mill-intimata Attard kien ta' €480.65 fis-sena u fis-sena 2019, wara li r-rikorrent irrifjuta li jirċievi l-ħlas tal-kera, l-imsemmija intimata id-depożitat taħt l-awtorita' tal-qorti l-kera annwu fis-somma ta' €528.08.

Fit-3 ta' Lulju 2020, ir-rikorrent għadda sabiex intavola l-proċedura odjerna fejn 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 għall-perjodu bejn it-8 ta' Novembru 2003 u l-31 ta' Diċembru 2018.

Ikkunsidrat

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Attard huma fis-sens li r-rikorrent jeħtiġlu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

Mill-atti ppreżentati jirriżulta li r-rikorrent Anthony Said għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża wara li huwa wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu. Mill-atti ppreżentati permezz ta' nota fis-26 t'Ottubru 2020 jirriżulta li permezz ta'

testment unica carta fl-atti tan-Nutar Patrick Critien datat 26 ta' Frar 1986, it-testaturi ħallew b'titolu ta' prelegat lil Anthony Said il-fond mertu tal-kawża, huwa għalhekk li mal-mewt ta' ommu, ir-rikorrent akkwista nofs indiviż tal-imsemmi fond.[11] Missier ir-rikorrent qabel mewtu għamel tlett testmenti. Mill-kuntratt *causa mortis* magħmul fl-atti tan-Nutar John Spiteri fis-26 ta' Mejju 2014, jirriżulta li Salvatore Said kien fil-fatt ħalla sehmu u ċioe in-nofs rimanenti tal-fond mertu tal-kawża lir-rikorrent.[12] L-intimati ma kkontestawx l-awtentiċita ta' ebda minn dawn id-dokumenti. Filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet issottometta li huwa sodisfatt mill-provi miġjuba rigwardanti t-titolu tar-rikorrent, l-intimata Attard għażlet li ma tagħmel ebda sottomissjoni ulterjuri fin-nota ta' sottomissjoni finali tagħha.

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrent huwa l-propjetarju tal-fond mertu *de quo*.. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Attard.

It-tieni parti tal-eċċezzjoni tal-Avukat Istat hija fis-sens li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellhu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti, din l-eċċezzjoni hija ta' relevanza partikolari aktar 'l isfel meta l-Qorti sejra tghaddi sabiex tistabbilixxi l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju u għalhekk sejra tikkunsidra din il-parti tal-eċċezzjoni aktar 'l quddiem.

Eżawriment tar-rimedju ordinarju

Bit-tielet eċċezzjoni tagħha l-intimata Attard teċċepixxi li tali azzjoni ma tistax tirnexxi jekk ma ġewx eżawrieti r-rimedji ordinarji kontemplati fil-ligi.

[11] Paġna 44 tal-proċess.
[12] In-naħa ta' wara ta' paġna 14 tal-proċess.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;"

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 fundamentali 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 ordinjaru li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2019 fl-ismijiet **Carmela Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik. Kost. 23/2017) fejn ġie ritenut illi:

> “Il-kawza ordinarja timxi fuq binarju ghal kollox distint mill-kawza mibnija fuq lezjoni ta' Dritt Fondamentali tal-Bniedem. Il-fatti li jaghtu lok ghaz-zewg tipi ta' kawzi jistghu ikunu l-istess, u normalment huma l-istess, izda l-causa petendi, r-raguni giuridika tal-kawza, hija differenti. Il-petitum jista' ikun l-istess in kwantu kemm quddiem din il-Qorti kif ukoll quddiem il-Bord, is-sid ifittex kumpens xieraq. Madanakollu il-kumpens ikkontemplat bhala rimedju ghall-lezjoni ta' dritt fondamentali mhuwiex necessarjament l-istess bhal dak moghti minn tribunal ta' kompetenza ordinarja. Inoltre, wiehed irid ifakkar li din il-Qorti ghandha d-dover li taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq filwaqt li l-awtorita' tal-Bord certament mhix daqshekk illimitata.”

I l-parti li qiegħda tallega li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju ordinarju kien wieħed effettiv kemm fit-teorija kif ukoll fil-prattika. L-intimata Attard naqset kompletament milli tissostanzja l-eċċezzjoni tagħha; imkien ma indikat liema rimedju ordinarju disponibbli kellu jirrikorri lejh ir-rikorrent qabel ma jkun jista’ jistitwixxi l-proċeduri odjerni.

Tenut kont il-konsiderazzjoniijiet magħmula, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Attard u ser tikkunsidra l-kawża fil-mertu.

Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ

Permezz tar-raba’ eċċezzjoni tagħha l-intimata Attard teċċepixxi li l-ilment tar-rikorrent m’huwiex mistħoqq għaliex meta sar il-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja fil-11 ta’ Novembru 1982, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ, u għalhekk l-antekawża tar-rikorrent kienu jafu x’kien ser jiġri mill-fond *ope legis* fid-data tal-għeluq taċ-ċens temporanju. Tinsisti wkoll li fis-sena 2018 ir-rikorrent daħal fi ftehim fuq il-kera dovuta mill-intimata Attard minn rajh mingħajr ma ġie sfurzat.

Diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili għal tar-rikorrent fil-kawża odjerna ġew miċħuda meta kien jirriżulta li l-kuntratt ta’ enfitewsi temporanjza kien ġie ppubblikat wara u mhux qabel il-promulgazzjoni ta’ l-Att XXIII tal-

1979.[13] Iżda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma ġietx abbraċċjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"*28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

Il-QEDB kompliet tittratta l-mertu fejn irritenniet li

[13] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018 (kwotat mill-Avuktat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet).

"38. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci *(cited above, § 53-54 and 56-59).*

39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55), in the present case couple S.

40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.

41. 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, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, 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 (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

Ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Lorenza sive Laura Calleja et** (Rik Kost 183/2019) mogħtija fil-21 ta' Lulju 2020 li:

> "għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Topni Abela];"

Il-Qorti, wara li qieset l-aktar ġurisprudenza reċenti fir-rigward tikkonkludi li għalkemm huwa preżunt li l-ġenituri tar-rikorrent kienu jafu bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta' jġib miegħu l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li resqu fuqu, fl-istess waqt ma setgħux raġonevolment jipprevedu l-konsegwenzi fit-tul.

In oltre, ir-rikorrent spjega fl-affidavit tiegħu li fis-sena 2018 ma sar l-ebda kuntratt jew ftehim ġdid iżda l-kera ġiet maħduma skont l-ogħli tal-ħajja kif kienet titlob il-liġi. L-intimata Attard dan ma kkontestatux u lanqas għamlet kontro-eżami lir-rikorrent.

Il-Qorti qiegħda għalhekk tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Attard.

Ikkunsidrat;

Mertu

Permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li **Artikolu 12 (2) tal-Kaptiolu 158** jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-projreta' tiegħu bi vjolazzjoni tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**.

Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 jaqra hekk:

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta 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"

It-talbiet tar-rikorrent huma limitati għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaldaqstant kwalunkwe referenza li saret għall-Artikolu 37, fir-risposta tal-Avukat tal-Istat b'mod partikolari l-eċċezzjoni numru 5, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom.

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

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni:

> "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 u 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 issostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħdu mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett 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 isostni 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.

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, permezz ta' l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji 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. Dawn is-sottomissjonijiet ġew kondiviż mill-intimata Attard.

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).*"[14]

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 problem of public concern*

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

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[15], b'dan pero' li fl-istess ħin 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.

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

---

[15] **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.

Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx dan l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali 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).***"[16]

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija d-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant*

[16] **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.

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 jirriżulta mit-tabella hawn taħt riprodotta d-distakk bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentata mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament jitħallas huwa kbir. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv u sproporzjonat.

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
2003	316.66[17]	77.64[18]	239.02
2004	1,900.00	465.87	1,434.13
2005	1,900.00	465.87	1,434.13
2006	1,900.00	465.87	1,434.13
2007	1,900.00	465.87	1,434.13
2008	1,900.00	465.87	1,434.13
2009	3,000.00	465.87	2,534.13
2010	3,000.00	465.87	2,534.13
2011	3,000.00	465.87	2,534.13
2012	3,000.00	465.87	2,534.13
2013	3,000.00	465.87	2,534.13
2014	3,000.00	465.87	2,534.13
2015	5,800.00	465.87	5,334.13
2016	5,800.00	465.87	5,334.13
2017	5,800.00	465.87	5,334.13
2018	3,383.00[19]	280.38[20]	3,102.62
Total	**48,599.00**	**6,880.20**	**41,718.80**

[17] €1,900 / 12 = €158.33 * 2 (Novembru (ix-xahar li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni) u Diċembru) = €316.66.

[18] €465.87 /12 = €38.82 * 2 = €77.64.

[19] Sat-30 ta' Lulju 2018: 5,800 x 7/12 = 3,383

[20] Sat 30 ta' Lulju 2018: 480.65 x 7/12 = 280.38

Fuq medda ta' ħmistax-il sena, differenza ta' l' fuq minn €41,000 bejn il-kera li potenzjalment ġiet ġenerata mill-fond mertu tal-kawża u l-kera li attwalment ġiet perċepita jew kienet perċepibbli.

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-każ mertu tal-kawża odjerna għaliex kif ser jiġi muri aktar 'l isfel, il-kumpens li s-sid qiegħed jirċievi sabiex l-intimata Attard tibqa' toqgħod fid-dar proprjetà tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq.

Ta' rilevanza hija s-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), fejn il-Gvern 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 tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula, l-Qorti tqis illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrent sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens xieraq

Ir-rikorrent qiegħed jitlob danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli 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."

Kif ġustament indikat fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrent favur tiegħu.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Ma hemm ebda dubju pero' li in vista tas-sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti legali fuq imsemmija, huwa għandu jingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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.

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 għall-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[21] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021 u ċioe' mill-ammont tal-valur lokatizzju relattiv għall-perijodu mertu tal-kawża jitnaqqas 30% għall-iskop leġittimu tal-liġijiet in kwistjoni. Mis-somma riżultanti jitnaqqas 20% minħabba li ma hux garantit li l-fond kien ser jinkera bil-valur lokatizzju stabbilit għall-perijodu kollu. U finalment jitnaqqas il-kera pagabbli skond il-liġi matul dak il-perijodu.

[21] 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; **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/20 deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji.

Ir-rikorrent talab perizja teknika sabiex issir relazzjoni dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 2003 sal-2021. Għal dan il-għan il-Qorti ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi li fir-relazzjoni tagħha[22] irrelatat stmat il-valur lokatizzju mis-sena 2003 sas-sena 2008 bħala €1,900 fis-sena; mis-sena 2009 sas-sena 2014 €3,000 fis-sena; u mis-sena 2015 sas-sena 2021 €5,800 fis-sena.

Omm ir-rikorrent mietet fis-sena 1988 filwaqt li missier ir-rikorrent miet fit-18 ta' Jannar 2014.

L-Avukat tal-Istat ilmenta min-naħa tiegħu li l-ksur tad-dritt mertu tal-kawża għandu jirreferi biss għal meta r-rikorrent ħa l-possediment tal-fond u ċioe' meta wiret il-fond.

F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi jekk il-Qorti kellha takkorda danni pekunjarji "il-perijodu li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni għandu jkun dak ta' bejn Ġunju tal-2014 (meta r-rikorrent wiret il-fond in kwistjoni) u l-2018 (is-sena meta r-rikorrent ingħata rimedju effettiv u adekwat).

Mhux minnu li r-rikorrent wiret il-fond fis-sena 2014. Jirriżulta mill-atti illi l-attur wiret nofs indiviz tal-fond mill-wirt ta' ommu fis-6 ta' Jannar 1988 u wiret in-nofs indiviż l-ieħor fit-18 ta' Jannar 2014.

Lanqas hi fondata s-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrent għandu jingħata kumpens b'effett biss minn meta wiret il-fond u dan għaliex il-leżjoni bdiet isseħħ sew fuqu għas-sehem indiviz li kellu kif ukoll fuq l-ante kawza tiegħu, missieru, għan-nofs indiviż l-ieħor. Danni pekunjarji b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali illi jiffurmaw parti mill-assi li l-istess rikorrent ġie mċaħħad minnu qua eredi ta' missieru.

[22] Paġna 79 tal-proċess

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) tas-26 ta' Mejju, 2021:

> "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 għall-kumpens 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."

Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti għalhekk għandha tibda tieħu kont tad-dannu min-Novembru 2003, minn meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika.

Fir-rigward sa meta t-terminu rilevanti għall-finijiet tal-likwidiazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jiġi fi tmiemu, il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali hija fis-sens illi talli danni għandhom jaslu sas-sena 2018 u ċioe is-sena li fiha ġie introdott l-Artikolu 12B

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 iddikjarat illi:

> 23. Hu fatt li fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 (ara avviż legali 259 tal-2018). L-Art. 12B(2) ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Għalhekk minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera u li din il-Qorti diġa` ddikjarat li hu adegwat f'dak ir-rispett. F'dan i-rrigward ir-reviżjoni tal-kera li ta l-Bord Li Jirregola l-Kera fis-sentenza tas16 ta' Diċembru 2019, fiha nnifisha hi xhieda li r-rimedju li kellu r-rikorrent taħt il-liġi ordinarja kien adegwat u joħloq bilanċ bejn l-interessi ġenerali u dawk tar-rikorrent."

Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrent.

In linea mal-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali s-somma ta' €48,599.00 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €34,019.30. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €27,215.44 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €6,800.20.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qed jiġu likwidati fis-somma ta' €20,415.25, arrotondati għal għoxrin elt u ħames mitt Ewro (€20,500).

Tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, inkluż illi ir-rikorrent ma kienx is-sid uniku fiż-żmien kollu mertu tal-kawża, il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

Spejjeż tal-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Attard għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

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-intimata Attard konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-perijodu rilevanti fuq stabbilit, fil-konfront tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie leż id-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu u ċioe l-fond 18, Redentur, Triq Santa Luċija, Naxxar protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea formanti parti mil-liġijiet Maltin bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u għad-danni non pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'riżultat tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif fuq deċiż;

3. Tilqa' t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent fis-somma ta' għoxrin elt u ħames mitt Ewro (€20,500) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000);

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€25,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

31 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur