QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 37/2021 JVC

Marie Montebello (129071M)

vs

Catherine Bartolo (994248M)
Paul Bartolo (587347M)
Fiona Bartolo (403780M)

u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Marie Montebello premettiet u talbet kif isegwi:

'Illi permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja tat-30 ta' Lulju 1971 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument A**', missier ir-rikorrenti u cioe' Consiglio Montebello, kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja il-fond numru 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, lil Paolo Bartolo ghal zmien sbatax (17) -il sena u cioe' sad-29 ta' Lulju 1988.

Illi Consiglio Montebello u martu Spiridiona sive Spira Montebello, mietu fit-18 ta' April tas-sena 2003 u fil-21 ta' Frar tas-sena 2013 rispettivament u l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment unica charta tas-26 ta' Frar tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono, fejn innominaw bhala eredi universali taghhom liz-zewg uliedhom u cioe' lil Patricia Gatt u Marie Montebello fi kwoti ugwali bejniethom, kif ukoll hallew b'titolu ta' legat lil binthom Marie Montebello, il-fond in kwistjoni u cioe' il-fond bin-numru sebgha (7), gia' wiehed u ghoxrin (21), fi Triq Antonio Micallef, iz-Zejtun.

Illi l-wirt taghhom gie dikjarat 'causa mortis' mill-esekuturi testamentarji taghhom u cioe' Patricia Gatt u Marie Montebello b'kuntratti tal-15 ta' Ottubru tas-sena 2003 u tat-30 ta' Gunju tas-sena 2013, hawn annessi u markati bhala '**Dokument B u C**'.

Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja, il-fond koncess lil Paul Bartolo stante li kien ordinarjament residenti fih flimkien ma' martu Catherine Bartolo u bintu Fiona Bartolo,

kellhom pretensjoni li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u dan peress li huma kienu cittadini Maltin b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 -il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalhekk a tenur tal-artikolu 12(2) (b)(i), l-intimati Bartolo baqghu jghixu fil-fond b'zjieda fil-kera pagabbli kull sena bil-quddiem mit-tletin (30) ta' Lulju 1988. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tizdied kull tlett snin, u suppost terga' toghla fl-1 ta' Jannar 2022, b'dan illi l-kera illi qieghda tithallas illum tammonta ghal tlett mija u hamsin euro (€350) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera hija kera irrizorja meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni.

Illi missier ir-rikorrenti, ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejjgu minghajr okkupazzjoni. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Bartolo kienu cittadini Maltin u kienu juzaw l-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghha wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u

inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A surreferit.

Illi b'dan il-mod, ir-rikkorenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha, minghajr ma gie moghti lilha kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza u l-intimati Bartolo, liema kuntratt kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju, u cioe' mid-29 ta' Lulju tas-sena 1988.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fid-29 ta' Lulju 1988, u mill-1 ta' Jannar 1989 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' 1979 u l-Att X tal-2009 kif jigi ser pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikkorrenti biex tiehu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qeghdin jilledu d-drittijiet taghha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi huwa ghalhekk li r-rikorrenti giet ipprivata mill-proprjeta' taghha stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, il-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide

Broniowskki vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2204-V and **Saliba vs Malta,** no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru 2009.

Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew l' fuq, juzurpalu d-dritt tieghu u tal-eredi tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita'.

Illi principju massimu li ghandu jigi segwit hu, li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania (**GC) no. 283242/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy,** deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – (151)

Illi konsegwentement a tenur ta' l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali

ghandu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnha sofferta.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija intitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghha minn meta hija ma setghatx tiehu lura l-proprjeta' taghha minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-18 ta' April 2003– Vide Kingsley vs. The United Kigdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fit-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished*; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts)*; Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kien ser ikomplu jerfghu. Isewgi ghalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tieghu, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Illi r-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs Malta no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018)**, stante illi hija gie ipprivata, minghajr ma nghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha u cioe' tal-fond numru 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Illi hija ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Mala kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bartolo u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha.

2. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-

proprjeta′ taghha ossia, 7, gia′ 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, bi vjolazzjoni ta′ l-artikolu ta′ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u b′hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b′konsegwenza ta′ l-operazzjonijiet ta′ l-Att XXIII ta′ l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta′ l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta′ in kwistjoni ai termini ta′ l-Konvenzjoni Ewropeja.

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

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta′ l-intimati ghas-subizzjoni.′.

Rat ir-risposta tal-intimati Catherine Bartolo et li taqra kif isegwi:

1. ′ILLI fl-ewwel lok, l-intimata Fiona Bartolo mhijiex legittima kontradittrici ghat-talbiet rikorrenti, billi l-istess intimata ma tivvanta u qatt ma vvantat l-ebda titolu fuq il-fond in dizamina, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez;

2. ILLI fit-tieni lok, ir-rikors promotur huwa intempestiv, billi ghaddejjin bejn ir-rikorrenti u l-esponenti proceduri quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru 31/2020MV *Marie Montebello vs Catherine Bartolo et*) fejn, ai termini ta' l-istess ligijiet li qed timpunja f'dawn il-proceduri, l-istess rikorrenti qed titlob l-izgumbrament ta' l-esponenti; ghaldaqstant, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed tivvanta u qed tinqeda b'mezzi taht il-ligi ordinarja sabiex tottjeni l-iktar haga importanti li qed titlob permezz ta' dawn il-proceduri;

3. ILLI fit-tielet lok, apparti kwalunkwe kumpens illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti minghand il-Gvern ta' Malta, ir-rimedju spettanti lir-rikorrenti, li ghadha sa llum ma nqdietx bih nonstante t-trapass ta' zmien mhux hazin minn meta gie introdott, huwa dak taht l-artikoli 12A u 12B tal-Kap. 158, liema artikoli joffru kumpens adegwat ghar-rikorrenti skond it-taghlim ta' l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

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

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti 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-liġijiet viġenti fil-konfront tagħha, qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' fond numru 7, ġia 21, Triq Antonio Micallef, Żejtun mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-

rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawża odjerna;

1. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari, r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni u ċioe qabel l-2003 għall-nofs indiviż u qabel l-2013 għan-nofs indiviż l-ieħor;

3. Illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan anke għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimati Bartolo fuq bażi legali;

5. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;

6. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-

fondi. **Huwa għalhekk ukoll skorett, u anke b'referenza <u>għall-ewwel talba,</u> li r-rikorrenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li hu impossibli għaliha tirriprendi l-propjeta' lura**;

7. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

8. Illi reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza **Aquilina v. Malta** deciza fid-9 ta' Gunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

> "*<u>The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."</u>*

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State*

[1] App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009

control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

11. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni. **Għaldaqstant it-tieni talba m'għandix tiġi milqugħa**;

13. Illi wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liem emendi jagħtu l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi

ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistaw jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

14. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa tieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistaw anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

15. Illi għaldaqstant u b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa;

16. 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-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat l-affidavit, kuntratt, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Ludvic Caruana ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond numru 7 gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun mis-sena 1988 u kull hames snin sallum u rat id-digiet tal-Qorti fejn laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri esebit fl-atti nhar il-15 ta' Gunju, 2021 u mahluf nhar il-5 ta' Ottubru, 2021 a fol. 58 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 27 ta' Jannar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti Marie Montebello tilmenta li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet

ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 jivvjola d-dritt taghha ghat-tgawdija tal-fond proprjeta' taghha bin-numru 7 gia 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Issostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tas-sena 1979 l-intimati Catherine Bartolo et gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera rrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Izzid li hija giet spossessata mid-dritt ta' uzu ta' proprjeta' taghha wara l-iskadenza tat-terminu lokatizzju u ghalhekk giet assoggettata ghal relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu ndefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien. Ir-rikorrenti tghid illi l-valur lokatizzju ta' l-istess fond kien ferm ghola minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' 1979 u l-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti Montebello talbet ghalhekk li jigi dikjarat u deciz li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bartolo u jirrenduwha mpossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess. Talbet ukoll li konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbet ukoll li jigi dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tillikwida tali kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji u konsegwentament tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Illi min-naha tieghu l-Avukat tal-Istat beda billi rritjena li l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bit-thaddim tad-

disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qed jigi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-rikorrenti qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' taghha bin-numru 7 gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun minghajr ma qieghda tinghata kumpens adegwat u billi qed jirrenduwha mpossibli li tiehu lura l-pussess tal-fond. Bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. In linea preliminari eccepixxa li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' u cioe' qabel l-2003 ghall-nofs indiviz u qabel l-2013 ghan-nofs indiviz l-iehor. Isostni li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi l-fond huwa okkupat mill-intimati Bartolo fuq bazi legali. L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ma sehh l-ebda 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' izda kontroll biss tal-uzu taghha. Isostni li dak li gara huwa li l-Istat tramite l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan li baqghu mpregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji. Jeccepixxi ghalhekk li huwa skorrett li fl-ewwel talba r-rikorrenti titlob li l-Qorti tiddikjara li hu mpossibli ghaliha li tirriprendi l-proprjeta' lura. Jissottometti li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesa' fl-apprezzament tal-htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f'kazijiet fejn il-mizuri huwa li jikkontrollaw l-uzu u mhux jcahhdu lis-sid mill-proprjeta'. L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Qorti m'ghandiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta'

imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali. Ulterjorment jeccepixxi li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Dwar l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Avukat tal-Istat sahaq li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 jaghtu l-opportunita' lis-sidien li jipprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors. Jistghu jitolbu wkoll li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda. Ikompli jsostni li din il-ligi tezigi li jekk l-inkwilin ma jissoddisfax it-test tal-mezzi li bilfors jitwettaq mill-Bord, il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' hames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika ghalhekk li r-rikorrenti tista' tiehu lura l-fond. Ghalhekk fir-rigward it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet huwa sahaq li dawn ghandhom jigu michuda. 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.

Illi l-intimati Bartolo jeccepixxu fl-ewwel lok li l-intimata Fiona Bartolo mhijiex legittima kontradittrici ghat-talbiet rikorrenti billi ma tivvanta u qatt ma vvantat l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Fit-tieni lok eccepew illi r-rikors promotur huwa intempestiv billi bejn il-partijiet hemm proceduri pendenti quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera fejn ai termini tal-istess ligi r-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament u ghalhekk jirrizulta li l-istess rikorrenti qed

tivvanta u tinqeda b'mezzi taht il-ligi ordinarja sabiex tottjeni l-iktar haga mportanti li qed titlob permezz ta' dawn il-proceduri. Fit-tielet lok apparti kwalunkwe kumpens, ir-rimedju spettanti lir-rikorrenti li ghadha ma nqdietx bih nonostante t-trapass ta' zmien mhux hazin li gie ntrodott huwa dak tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema artikolu joffri kumpens adegwat ghar-rikorrenti skont it-taghlim tal-Qorti Kostituzzjonali.

Fatti fil-Qosor:

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern jirrizulta li huma s-segwenti:

i. Illi jirrizulta li r-rikorrenti Marie Montebello hija l-proprjetarja tal-fond 7, gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni tal-genituri taghha Consiglio u Spiridiona sive Spira mizzewgin Montebello. Consiglio Montebello gie nieqes fit-18 ta' April, 2003, filwaqt li Spiridiona sive Spira Montebello giet nieqsa fil-21 ta' Frar, 2013 (ara certifikat tal-mewt a fol. 27 tal-process). Huma rregolaw il-wirt u successjoni taghhom permezz ta' testment tas-26 ta' Frar, 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono fejn fost affarijiet ohra hallew b'titolu ta' legat il-fond mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti Marie Montebello (ara testment a fol. 31 et seq tal-process).

   Rat li il-wirt ta' Consiglio u Spiridiona sive Spira mizzewgin Montebello gie dikjarat permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* wahda tal-15 ta' Ottubru, 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono u l-ohra tat-30 ta' Gunju, 2013 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono (ara dikjarazzjonijiet *causa mortis* a fol. 11 et seq tal-process).

ii. Illi jirrizulta ulterjorment li permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Lulju, 1971 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, Consiglio Montebello – missier ir-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond numru 7, gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun lill-intimat Paolo Bartolo ghal zmien sbatax-il (17) sena li kien jaghlaq fid-29 ta' Lulju, 1988 (ara kuntratt a fol. 7 et seq tal-process). Il-kera pagabbli kienet dik ta' hamsin lira (Lm50) tal-munita l-antika fis-sena.

iii. Illi wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilini Bartolo baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12(2)(b)(i) 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 awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

iv. Illi r-rikorrenti Montebello tallega li giet spussessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghha wara l-iskadenza tat-terminu lokatizzju, bil-konsegwenza li giet assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien u dan minkejja l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja. Issostni li ghalhekk kellha tiftah din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjoni) stante li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet

vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita bi vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tat-8 ta' April, 2021 a fol. 51 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 7 gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun mis-sena 1988 u kull hames snin sallum.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar il-15 ta' Gunju, 2021 li jinsab fl-atti a fol. 58 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit ta deskrizzjoni ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-permessi u l-potenzjal tal-istess. Wara d-deskrizzjoni u l-kunsiderazzjonijiet ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri irrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' <u>mija hamsa u sebghin elf ewro (€175,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perjodi mis-sena 1982 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 kif isegwi:

1988	€650.00
1993	€1125.00

1998	€1775.00
2003	€2550.00
2008	€3600.00
2013	€3675.00
2018	€5575.00
2021	€6125.00

Illi mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lil Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-Eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – l-ilment ma jistax imur qabel mar-rikorrenti saret sid:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti Marie Montebello ma tistax tilmenta minn perjodi li jmorru qabel ma hi saret sid tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe' qabel l-2003 ghan-nofs indiviz akkwistat minnha wara l-mewt ta' missierha Consiglio Montebello u qabel l-2013 ghan-nofs indiviz l-iehor akkwistat wara l-mewt ta' ommha Spiridiona sive Spira Montebello.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa

Sammut wara l-mewt ta' missierhom, ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss. Din il-Qorti ghal ahjar intendiment ser tikkwota l-paragrafu fl-interezza tieghu li jaqra kif isegwi:

> '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.'.

Illi l-Qorti ma thossx li ghandha wisq ghalfejn tinoltra fuq din l-eccezzjoni billi taqbel perfettament ma' dak li rriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni kwotata Sammut et -vs- Dimech et u ghalhekk dan ir-ragunament ser taghmlu taghha. Tqis li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, il-kumpens ghandu jmur lura ghad-data meta ghalaq ic-cens u cioe' ghad-29 ta' Lulju, 1988. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel eccezzjoni tal-intimati Bartolo – Fiona Bartolo mhijiex legittima kontradittrici:

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati Bartolo jeccepixxu li l-intimata Fiona Bartolo m'hijiex legittima kontradittrici ghat-talbiet rikorrenti, billi l-istess intimata ma

tivvanta u qatt ma vvantat l-ebda titolu fuq il-fond in dizamina u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi mill-atti jirrizulta li Fiona Bartolo hija bint l-intimati Paolo u Catherine konjugi Bartolo u mhux kontraddett li tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 7 gja 21 fi Triq Antonio Micallef, Zejtun. In fatti l-intimata Fiona Bartolo giet notifikata fl-indirizz mertu tal-kawza odjerna u dan kif jidher min-notifika a fol. 45 tal-process. L-intimati Bartolo pero' jsostnu li Fiona Bartolo ma tivvanta u qatt ma vvantat titolu fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi r-rikorrenti Montebello fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ssostni li ghalkemm Fiona Bartolo ma taqax taht id-definizzjoni ta' 'kerrej', skont l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta hija xorta wahda tinghata d-dritt illi tibqa' tirrisjedi fil-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta' hames (5) snin wara l-mewt tal-genituri taghha u dan skont il-proviso tal-Artikolu 2(a)(iii) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Issostni ghalhekk li ghandha interess fil-kawza odjerna.

Illi la darba rrizulta li l-intimata Fiona Bartolo tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna jirrizulta ghalhekk li l-intimata Fiona Bartolo ghandha interess guridiku sufficjenti billi l-mertu jikkoncerna lilha wkoll. Ghalhekk biex il-gudizzju jkun integru, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti jehtieg li l-intimata Fiona Bartolo tippartecipa wkoll fil-gudizzju u ghalhekk hija legittima kontradittrici. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Bartolo.

It-Tieni eccezzjoni tal-intimati Bartolo u t-tlettax, l-erbatax u l-hmistax il-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:

Illi fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati Bartolo jeccepixxu l-intempestivita', billi ghaddejjin bejn ir-rikorrenti u l-esponenti proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik nru: 31/2020MV fl-ismijiet Marie Montebello -vs- Catherine Bartolo et) fejn ai termini tal-istess ligijiet li qed timpunja f'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimati Bartolo, ghalhekk ir-rikorrenti qed tivvanta u qed tinqeda b'mezzi taht il-ligi ordinarja sabiex tottjeni l-iktar haga importanti li qed titlob permezz ta' dawn il-proceduri.

Illi jibda billi jinghad li bil-kawza odjerna r-rikorrenti Marie Montebello qieghda titlob dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha u konsegwenti rimedji konsistenti fil-likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tal-imsemmija drittijiet fundamentali, kompetenza li hija unikament vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha. Di piu' minn harsa lejn it-talbiet ma jirrizultax li r-rikorrenti permezz tal-kawza odjerna qieghda titlob l-izgumbrament tal-intimati u fi kwalunkwe kaz din il-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti li titratta l-izgumbrament tal-intimati. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-fatt li hemm ezistenti l-kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dan ma jirrendix din il-kawza ntempestiva. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intempestivita'.

Illi permezz tal-eccezzjonijiet tlettax, erbatax u hmistax l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li ghandu jittiehed kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat jelenka x'mezzi legali gew

introddotti favur is-sidien bl-emendi l-godda tal-2018. Il-Qorti tirrileva li r-rimedji disponibbli dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ghalhekk ma jistax validament jigi argumentat li r-rikorrenti kellha rimedji ohra ghajr li tipprocedi bil-kawza odjerna. Dan premess, il-Qorti xorta ser izzomm quddiem ghajnejja dawn l-emendi tal-2018 meta tigi ghal likwidazzjoni ta' kumpens, jekk ikun il-kaz.

<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**.)[2]'

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;

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

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

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

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

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

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

wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Consiglio Montebello kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Lulju, 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro liema kuntratt kien beda jiddekorri mit-30 ta' Lulju, 1971 u skada fid-29 ta' Lulju, 1988 (fol. 7 et seq). L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie 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 promulgat 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.'

Ghandu jinghad izda li 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 tal-llum. 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 fundamentali), 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**[3]**,** 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, 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 means 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... 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.)

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

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

'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) tal-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.[4]

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 tat-30 ta' Lulju, 1971 atti Nutar Dottor Antonio Carbonaro ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fit-30 ta' Lulju, 1971 u skada fid-29 ta' Lulju, 1998 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 Montebello ma kellux ghazla.

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

---

[4] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[4] u Cassar v Malta fuq citat.**

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-rikorrenti Montebello fil-premessi tispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' hamsin lira maltin (Lm50) fis-sena. Skont ir-rikorrenti wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja u cioe' wara id-29 ta' Lulju, 1998 l-ammont pagabbli kien minimu b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Filwaqt li fis-sena 2021 il-kera kienet dik ta' tlett mija u hamsin ewro (€350) b'revizjoni gdida kellha tidhol fis-sehh fis-sena 2022.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'mezzanin solitarju li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm 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 fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-intimati u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 16 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija

sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-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 Valerio Schembri fejn irrizulta li r-rikorrenti Marie Montebello kienet 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 **Cauchi v. Malta**.

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-inkwilini Bartolo ilhom igawdu l-fond mis-sena 1971 u cioe' wiehed u hamsin (51) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li ghandhu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1988 u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 – meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u sittin elf, sitt mija disgha u tletin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€68,639.58). Mill-atti mhux car kemm kienet tircievi r-rikorrenti Montebello fis-sena 1988 u dawk sussegwenti sas-sena 2013 meta mbaghad saru l-emendi madanakollu l-Qorti wara li qieset l-ligijiet vigenti kkalkulat li r-rikorrenti rceviet is-somma ta' cirka sebat elef sitt mija wiehed u erbghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€7,641.78).

€ 68,639.58 - €7,641.78 = € 60,998.80

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:

€ 60,997.80 – 35%= € 39,648.57 – 20% = € 31,718.86.

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: wiehed u tletin elf seba' mija u tmintax-il Ewro u sitta u tmenin centezmu (€ 31,718.86).

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 l-intimati Bartolo sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'

Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bartolo u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha.

2. Konsegwentement tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha ossia, 7, gia' 21, Triq Antonio Micallef, Zejtun, bi vjolazzjoni ta' l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ser tghaddi sabiex taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' erbgha u tletin elf seba' mija u tmintax-il Ewro u sitta u tmenin centezmu (€ 34,718.86).

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

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 jiddisponi l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura nkluz tal-intimati Bartolo 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' Gunju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
28 ta' Gunju, 2022