QORTI CIVILI - PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 23/2020 JVC

B. Tagliaferro & Sons Limited (C. 817)

vs

(1) **L-Avukat tal-Istat**
(2) **Margaret** *sive* **Margherita Grima** K.I. 686058(M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn is-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited talbet kif isegwi:

1. ‘Illi s-socjeta rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Ltd. tgawdi titolu ta' cens temporanju fuq il-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema

2. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet akkwistat ic-cens temporanju ghaz-zmien rimanenti ta’ circa mija u erbgha u tletin sena mill-mija u hamsin sena li bdew jghaddu mil-5 ta' Jannar 1935, u dan minghand Giuseppe Schembri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar E. Calleja Schembri datat 27 ta' April 1951, kopja annessa **Dok BT1**.

3. Illi c-cens temporanju tas-socjeta` rikorrenti ghalhekk jaghlaq fis-sena 2085.

4. Illi s-socjeta` rikorrenti ikkoncediet il-fond b'subcens temporanju ta’ sbatax-il sena li bdew jghaddu mil-10 ta’ Gunju 1965 lil Harold Pearce, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 10 ta' Gunju 1965, kopja annessa **Dok BT2**.

5. Illi dan ic-cens temporanju kellu ghalhekk jaghlaq fil-10 ta' Gunju 1982 u l-pussess tal-fond jirreverti lis-socjeta` rikorrenti.

6. Illi Harold Pearce sussegwentement ittrasferixxa dan is-subcens temporanju lil Philip Edward Rich u Colin Trevor Rookard permezz ta’ kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Paul Pullicino datat 17 ta’ Novembru 1967, kopja annessa **Dok BT3**.

7. Illi Philip Edward Rich u Colin Trevor Rookard sussegwentement cedew s-subcens temporanju lill-intimata Margaret Grima permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar

G.Bonello Du Puis ta' 12 ta' Awissu 1977, kopja annessa **Dok BT4**.

8. Illi wara li sar il-kuntratt ta' subcens tal-10 ta' Gunju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (u anke wara li saru t-trasferimenti tal-istess subcens kif spjegat), l-legislatur ta' dak iz-zmien introduca permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979, ligijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158 fejn min kien qieghed jokkupa fond bhala 'habitual residence' u l-inkwilin huwa cittadin Malti, (bhal ma hu l-kaz ta' l-intimata Grima) gie awtomatikament intitolat skond il-ligi, li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b'titolu (differenti) ta' kera wara l-eghluq tac-cens temporanju, u dan skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158;

9. Illi f'gheluq ic-cens cioe` fl-10 ta' Gunju 1982, l-intimata Grima kkonvertiet ic-cens f'kirja skont il-provvedimenti tal-Kap 158, u s-socjeta` rikorrenti ma kellhiex ghazla hlief li taccetta dan l-istat ta' fatt.

10. Illi s-subcens li kien jithallas kien ta' Lm100 fis-sena, liema cens gie konvertit f'kirja ta' Lm200 fis-sena skont il-Kap 158. Illi prezentement (minn 2019 sal-lum), il-kirja li ghandha thallas l-intimata Grima skont il-provvedimenti tal-ligijiet vigenti fosthom il-Kap 158 u l-Kap 16 huwa <u>EUR 527.93 fis-sena</u>.

11. Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika minn B. Tagliaferro & Sons Limited fis-sena 1965, ma setghax tkun jaf bl-implikazzjonijiet tal-ligi kif impost mil-legislatur skond l-Att XXIII tas-sena 1979.

12. Illi l-ligi dahlet mhux biss b'mod prospettiv imma dahlet b'infurzar retroattiva, fejn bhal f'dan il-kaz is-socjeta` rikorrenti giet affettwata u pregudikata bil-bdil tal-ligi, billi mal-eghluq il-koncessjoni enfitewtika (id-data ta' l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika kien l-10 ta' Gunju 1982) l-intimata Grima baqghet tirrisjedi fil-post mertu tal-kawza u ghadha tirrisjedi fil-fond sallum.

13. Illi meta l-intimata akkwistat is-subcens fis-sena 1977, kien ghad fadal biss hames (5) snin subcens, u skont il-ligi ta' dak iz-zmien il-fond kellu jirreverti lis-socjeta` rikorrenti. Meta dahal fis-sehh l-Att XXIII tas-sena 1979, kien ghad fadal biss tliet (3) snin sub-cens, izda bis-sahha ta' din il-ligi l-intimata Grima baqghet tirresjedi fil-fond sallum cioe` ilha diga` sebgha u tletin (37) sena ohra!

14. Illi l-ilment tas-socjeta` rikorrenti b'din il-kawza huwa li qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-fond propjeta' taghha, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanjiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti hija mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' taghha ghal zmien indefinit u meta tqis illi l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa suppost ta' Euros 527.93 kull sena u/jew somma verjuri skont il-Kap. 158 permezz tal-artikolu 12(2) u Kap 16 Artikolu 1531C (2), liema kirja certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum sabiex tikri post bhal dan, u fejn is-socjeta` rikorrenti ilha diga` 37 sena soggetta ghal din il-kirja li giet fis-sehh kontra r-rieda taghha u b'kera baxxa;

15. Illi l-hlas ta' din il-kera ma tirriflettix il-valur tal-propjeta' fuq is-suq. Illi s-socjeta` rikorrenti hija pregudikata serjament milli taghmel uzu mill-proprjeta` taghha stess kif ukoll milli taghmel qliegh gust mill-propjeta' taghha billi l-kirja lokatizja tal-fond illum huwa EUR 527.93 fis-sena u/jew somma verjuri.

16. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghal ksur u vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja liema artikolu jinsab fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi s-sitwazzjoni kif huwa l-kaz odjern diga giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti qalet li jehtieg ikun hemm element ta' proporzjonalita' 'the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden';

18. Illi zgur u certament ma jezisti ebda bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u d-drittijiet tal-inkwilini;

19. Illi l-kera li s-socjeta` rikorrenti qieghed jircievi hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku s-socjeta` rikorrenti ghandha d-dritt li tircievi fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza hawn fuq citata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet illi ghalkemm il-Gvern igawdi minn margin ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable such as amounts of rents allowing only a minimum profit'.

20. Illi meqjus li l-Att XXIII tal-1979 dahal fis-sehh b'effett retroattiv, meqjus il-kera baxxa, meqjus l-incertezza ta' meta s-socjeta` rikorrenti qattx ser tkun fil-posizzjoni li tirkupra l-propjeta' taghha fi zmien ragjonevoli, l-fatt illi l-possibilta' li l-intimata titlaq mill-fond huwa remot, u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu, is-socjeta` rikorrenti kellha tiftah din il-kawza, billi ma ghandha ebda rimedju ulterjuri li setghet tuza;

21. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti ghadha sid tal-fond, giet imposta fuqha relazzjoni gdida mal-intimata Grima ghal perijodu indefinit, u meta s-socjeta` rikorrenti ma setghet qatt rat dan l-istat ta' fatt gej fuqha u meta qatt ma iffirmat sabiex tidhol fi ftehim ta' kera.

22. Inoltre ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex is-socjeta` rikorrenti tiehu lura l-pussess tal-fond tieghu u ghalhekk kellha tintavola din il-kawza quddiem il-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);

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

24. Illi l-Qorti Kostituzzjonali f'zewg kawzi fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali et, decizi fil-25 ta' Ottubru 2013 u 31 ta' Jannar 2014 rispettivament, kif ukoll fil-kawzi Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et deciza fid-29 ta' April 2016 u fil-kawza Maria Stella Azzopardi Vella vs AG et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali tat-30 ta' Settembru 2016, iddikjaraw illi l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll Tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt

fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali liema Konvenzjoni saret parti integrali tal-ligijiet ta' Malta taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

25. Illi r-rikorrenti tirrileva li recentement l-legislatur introduca l-Att XXVII (27) tal-sena 2018. Illi senjatament ai termini tal-Artikolu 12B(11) fejn il-kera "tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur tal-proprjeta` u l-ammont li ghalih huwa ntitolat is-sid [...] is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

26. Illi din id-dispozizzjoni ghandha applikabbilta` retroattiva u timpingi ulterjorment fuq id-drittijiet tas-sid, u ma tilhaqx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Illi permezz tal-Artikolu 12B(11), il-legislatur qieghed jobbliga lis-sid sabiex (minkejja li tkun diga` inghatat sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali) juza d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B, u ghalhekk qieghed jittenta jillimita u jinnega d-drittijiet u r-rimedji disponibbli ghas-sid u li tista' taghti din l-Onorabbli Qorti.

27. Illi permezz tal-istess Artikolu 12B(11), il-legislatur qieghed ghalhekk ulterjorment jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u dan stante li qieghed jimponi kundizzjonijiet u restrizzjonijiet godda fuq id-drittijiet u rimedji disponibbli lis-sid u qieghed jelimina ic-certezza legali minn sensiela ta' sentenzi analogi dwar l-Artikolu 12 tal-Kap 12.

28. Illi oltre hekk, permezz tal-Artikolu 12B(11), il-legislatur qieghed jittenta jimpunja l-awtorita` ta' din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u jistultifika l-effetti tal-eventwali sentenza taghha u d-drittijiet li jistghu jigu akkwiziti mill-istess sentenza. Illi ligi li tillimita drittijiet gja ezistenti u l-effetti ta' sentenza finali tivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, inter alia taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll dwar tgawdija ta' proprjeta`, u l-Artikolu 13 dwar nuqqas ta' rimedju effettiv stante li l-ligi qieghda tittenti tfixkel l-infurzar tar-rimedji li tkun tat l-Qorti Kostituzzjonali.

29. Illi dan l-Artikolu 12B(11) bl-ebda mod m'hu qieghed joffri rimedju effettiv ghas-sidien u qieghed ikompli jzomm il-piz fuq dahar is-socjeta` rikorrenti u jtawwal iz-zmien ta'okkupazzjoni tal-inkwilini minghajr ebda titolu validu u dan ghal pregudizzju tas-socjeta` rikorrenti li tiehu lura l-pussess ta' hwejjigha.

30. Illi wiehed irid jikkunsidra wkoll li l-Artikolu 12B ma joffrix rimedju effettiv, fejn filfatt tiffissa biss kera sa massimu ta' 2% mill-valur tal-proprjeta` u tkompli tipprotegi persuna ghal zmien indefinit meta din il-persuna kellha biss dritt ta' hames (5) snin izda diga` ilha tnejn u erbghin (42) sena tokkupa l-fond. Oltre hekk, kif qieghed jirrizulta bic-car mis-sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera qieghda tigi ffissata f'ammonti inqas minn 2% tal-valur tal-proprjeta`.

31. Illi r-rikorrenti jaghmluha wkoll cara ghal kull bwon fini li fil-kawza odjerna, l-lanjanzi tal-atturi m'humiex biss imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur tal-proprjeta` u l-ammont li ghalih huwa intitolat sid il-kera (kif imsemmi fl-Artikolu 12B(11) tal-Kap 158), izda wkoll u b'mod partikolari

fuq l-applikazzjoni retroattiva tal-Att XXIII tal-1979 (senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap 158) fejn is-socjeta` rikorrenti kienet dahlet f'kuntratt ta' cens ghal perjodu definit ta' 17-il sena izda giet rinfaccjata b'ligi li holqot relazzjoni indefinita ta' kera. Illi ghalhekk filwaqt li s-socjeta` rikorrenti hija fl-umli fehma li l-Artikolu 12B(11) ma jistax jigi eventwalment invokat ghall-kaz odjern stante li l-lanjanzi taghha m'humiex bazati simplicement u biss fuq nuqqas ta' proporzjonalita`, ir-rikorrenti hija ben preokkupata li l-imsemmija dispozizzjoni (li hija ghal kollox kontra d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti) tista' taffetwa t-talbiet u d-drittijiet taghha.

32. Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza *inter alia* ghaz-zewg kawzi decizi mill-Qorti ta' Strasbourg fl-ismijiet Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece [A301-B (1994)] u Pressos Compania Naviera SA v. Belgium [A332 (1995)]. Fl-ewwel kaz il-legislatur kien biddel il-ligi waqt li kienu ghaddejin proceduri kontenzjuzi (ta' arbitragg) li fihom il-Gvern kien parti b'tali mod li llimita l-effetti tal-eventwali lodo kontrih. Fit-tieni kaz, il-legislatur biddel il-ligi b'mod retroattiv b'tali mod li llimita d-dritt tal-ilmentaturi ghad-danni (liema dritt kien jezisti qabel) u fejn ghalhekk illimita r-rimedji u drittijiet legali disponibbli anke fil-kaz ta' incident li kien sehh qabel ma dahlet dik il-ligi. F'dawn iz-zewg kazijiet, il-Qorti ta' Strasbourg sabet li vjolazzjoni tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol.

33. Illi ghalhekk f'dawn il-proceduri s-socjeta` rikorrenti qieghda tattakka mhux biss l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 izda wkoll l-Artikolu 12B(11).

34. Illi s-socjeta` rikorrenti intavolat ittra ufficjali fis-17 ta' Dicembru 2019 fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili (ittra 4976/2019)

fejn talbet lill-intimat Avukat tal-Istat (gja qabel l-Avukat Generali) jaghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li jhallas u jirrifondi dak it-telf ta' kera li sofriet is-socjeta mittenti tul dawn is-snin, u jiehdu l-passi necessarji sabiex il-kirja tal-intimata Grima tigi terminata u lill-intimata Grima sabiex tivvaka mill-fond, kopja annessa **Dok BT5**. Illi minkejja dan, l-intimata baqghu inadempjenti.

35. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant, jghidu l-intimata prevja kwalisiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex –

1. Tiddikjara l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li s-socjeta` rikorrenti baqghet s-snin (mil-10 ta' Gunju 1982) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghha;

3. Minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, taghti lis-socjeta` rikorrenti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-

intimata Grima ma tistghax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema, u/jew tordna l-izgumbrament tal-intimata Grima entro terminu qasir u perentorju.

4. Tiddikjara li l-artikolu 12B(11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u/jew l-Artikolu 13, li jinsabu taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax 'inter alia' jimponi kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina ic-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenza analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158, inkluz mill-European Court of Human Rights ta' Strasbourg, u jittenta jillimita l-infurzar ta' sentenzi u r-rimedji moghtija mill-Qorti kostituzzjonali, u ghalhekk hija vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u konsegwentement tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess subartikolu 12B(11) tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, null u bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kaz..

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

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-ewwel talba tal-kumpannija rikorrenti mhijiex misthoqqa ghaliex skont il-proviso tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat ghandu kull jedd li

jghaddi ligijiet biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

L-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liğijiet ta' Malta**, imdahhal fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIlI tal-1979**, huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. Dan l-artikolu ma jistax ghalhekk jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali, b'dana li l-esponent ma jarax kif l-**artikolu 12(2)** ghandu jitqies li jmur kontra d-drittjiet tal-bniedem kif imhares bil-**Konvenzjoni Ewropea**;

2. Illi dwar l-ammont tal-kera tajjeb jinghad li skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** l-kumpannija rikorrenti ghandha kull dritt li titlob li kera tigi miżjuda ghal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Zieda b'din ir-rata żżomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa fdan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

3. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, is-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-**artikolu**

12 moqri mal-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jmorru kontra **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

4. Illi naturalment la ma tistax tintlaqa' l-ewwel talba, lanqas ma jistghu jintlaqghu t-tieni u t-tielet talba, li jiddependu mill-ilqugh tal-ewwel talba;

5. Illi dwar ir-raba' talba, jissokta jinghad li l-**artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li esponent ma jarax kif qed jinghad li l-kumpannija rikorrenti garrbet xi ksur tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** minhabba d-dhul ta' dan l-artikolu l-gdid;

6. Illi mhux minnu li l-**artikolu 12B(11) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jmur kontra s-sentenzi moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali u mill-Qorti Ewropea Ghad-Drittijiet tal-Bniedem. Anzi l-**artikolu 12B**, moqri kollu kemm hu, huwa sewwa sew ir-reazzjoni tal-Parlament Malti ghal dawn is-sentenzi sabiex ma jibqax ikun hemm aktar ksur konvenzjonali. Wara kollox, ma jirriżultax li s-sentenzi msemmija mill-kumpannija rikorrenti fi-rikors taghha żammew lill-Istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-iżbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalità misjuba f'dawk is-sentenzi;

Dan l-ewwel parti tal-ilment tal-kumpannija rikorrenti dwar ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** mhuwiex siewi;

7. Illi fl-ahharnett sa fejn l-ilment tal-kumpannija rikorrenti jinsab imsejjes fuq **artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll koncettwalment hażin. Dawn il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lill-kumpannija rikorrenti jekk jinstab li verament gew miksura lilha xi drittijiet li huma mharsa taht il-**Konvenzjoni Ewropea**;

8. Illi l-**artikolu 13** ma jeżigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha hija awtorità nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lill-kumpannija rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbaghad wiehed ma jridx jinsa li l-kumpannija rikorrenti qieghda tattakka s-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li hija ma tistax jippretendi li azzjoni bhal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali;
   Ghalhekk anke t-tieni ilment kif misjub fir-raba' talba tal-kumpannija rikorrenti jmissu jigu michud;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tal-kumpannija rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghha;’.

Rat ir-risposta ta’ Margaret *sive* Margherita Grima li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi hija giet notifikata bir-rikors li ghalih qed issir din ir-risposta fil-11 ta' Frar 2020.

2. Illi mid-dokument BT1 jirrizulta illi kienet id-ditta "B. Tagliaferro & Sons" li akkwistat il-fond in kwistjoni izda l-azzjoni odjerna hija intavolata mis-socjeta "B. Tagliaferro & Sons Limited" Illi ghalhekk qabel xejn ir-rikorrenti trid tipprova kif hija issuccidiet ghal "B.Tagliaferro & Sons".

3. Illi l-esponenti dahlet fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tal-12 ta' Awwissu 1977, li kopja tieghu jinsab esebit f’dawn il-proceduri mis-socjeta rikorrenti bhala Dokument BT4. Wara li ittermina ruhu il-perijodu enfitewtiku, hija baqghet in okkupazzjoni tal-fond ai termini ta' dak li tipprovdi l-ligi li qed tigi impunjata permezz ta' dawn il-proceduri.

4. Illi, in sostanza, kwantu l-azzjoni attrici hija indirizzata kontra l-esponenti, jidher li l-unika talba li hija indirizzata fil-konfront tal-eccippjenti hija it-tielet talba. Illi bir-rispett kollu din il-Qorti mhijiex il-Qorti kompetenti illi tordna l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni stante li tali mertu jaqa' biss u esklussivament fil-kompetenza tal-Bord li jirregola il-Kera. Kwindi din il-Qorti, hija, bir-rispett kollu, kompetenti biss tiddikkjara jekk il-ligi li qed tigi impunjata hijiex jew le anti-kostituzzjonali, izda ma ghandhiex il-kompetenza tippronunzja ruhha ukoll fuq jekk l-esponenti ghandhiex id-dritt li tkompli in okkupazzjoni tal-istess fond.

5. Illi bla pregudizzju ghal dan hawn fuq sottomess u f’kaz illi din il-Qorti tiddikkjara li hija kompetenti tiehu ukoll konjizzjoni tat-tielet talba, u allura tiddikkjara li ghandha il-kompetenza

tordna o meno l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni, hija trid izzomm in perspettiva ukoll il-pregudizzju li issofri l-esponenti jekk hija ikollha tilqa' l-istess talba u tiddikkjara li l-esponenti ghandha tizgombra mill-fond. L-esponenti hija mara marida hafna li ghandha 62 sena u kwindi mhux ekwu u gust illi, f'daqqa wahda, filli ghandha assigurat saqaf fuq rasha u f'illi issib ruhha barra fit-trieq.

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, gialadarba l-esponenti semplicement aderiet mad-drittijiet taghha skond il-ligi, hija ma tistax tkun responsabbli la ghall-hlas ta' ebda danni u jew kumpens u lanqas ghall-ispeijes tal-proceduri odjerni.

7. Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi.'.

Rat ir-rikors tal-intimata Margaret sive Margherita Grima ntavolat nhar it-18 ta' Gunju, 2021 fejn permezz tieghu talbet sabiex tigi awtorizzata tressaq kontestazzjoni ulterjuri u rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar il-25 ta' Gunju, 2021 u r-risposta tal-Avukat tal-Istat fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 fejn irrimetta ruhhu u rat id-digriet tal-Qorti tas-7 ta' Lulju, 2021 fejn laqghet it-talba u mponiet terminu ta' ghoxrin (20) gurnata ghall-prezentata tal-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimata Margaret sive Margherita Grima li taqra kif isegwi:

'Illi in ottemperanza mad-Degriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fil-07 ta' Lulju 2021 l-esponenti qed tippresenta din ir-Risposta ulterjuri.

Illi l-esponenti taghmel riferenza ghall-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi u senjatament ghal dak premess fis-sens illi il-kera imhallsa mill-esponenti *"ma tirriflettiex il-valur tal-proprieta fuq is-suq"* u b'risultat ta' hekk *"is-socjeta rikorrenti hija pregudikata serjament milli taghmel uzu mill-proprieta taghha stess kif ukoll milli taghmel qliegh gust mill-proprieta taghha billi il-kirja lokatizja tal-fond illum huwa €527.93 fis-sena"* u allura *"dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja………"* u ghalhekk *"is-socjeta rikorrenti kellha tiftah din il-kawza billi ma ghandha ebda rimedju ulterjuri li setghet tuza……"*.

Illi konsegwentement ghal dawn il-premessi u premessi ohra, riferibilment dejjem in kwantu biss jirrigwarda l-esponenti, is-socjeta' attrici talbet, inter alia, illi *"l-intimata Grima ma tistax tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri il-fond 2 Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver Sliema u jew tordna l-izgumbrament tal-intimata Grima entro terminu qasir u perentorju"*.

Illi assolutament minghajr pregudizzju ghall-kontestazzjoni tal-esponenti gia' intavolati, fosthom, bir-rispett kollu, illi din il-Qorti mhiex il-foro kompetenti biex tordna l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond minnha okkupat billi il-forum kompetenti huwa il-Bord li jirregola il-kera, l-esponenti taghmel riferenza ghal dak li jipprovdi l-Att XX1V tas-sena korrenti, li, skond kif dikjarat fl-introduzzjoni tieghu stess, huwa intiz li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti, bhal ma hi dik mertu ta' dawn il-proceduri.

Illi l-esponenti taghmel riferenza partikolari u senjatament ghall-artikolu 12B tal-istess ligi u, fid-dawl ta' dak hemm stipulat,

tissottometti ulterjorment illi din il-Qorti hija, b'rizultat tal-imsemmi Att, esawtorata ukoll milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz presenti, in kwantu u dejjem biss li jirrigwarda lill-esponenti, stante li id-drittijiet tas-sid ghall-qliegh gust illum huwa salvagwardjati.

Illi fil-fatt is-socjeta' rikorrenti gia istitwiet l-opportuni proceduri, ai termini tal-imsemmi Att XXIV/2021 quddiem il-Bord li jirregola l-kera kontra l-esponenti u dawn igibu in-numru 112/21

Illi, ghalhekk, l-esponenti tissottometti bir-rispett illi hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi sid il-kera u cioe is-socjeta' attrici illum ghandha mezzi legali ohra kif tiproteggi id-drittijiet taghha quddiem il-forum kompetenti u mhux quddiem din l-Onorabbli Qorti u fattwalment gia uzufruwiet ruhha minn dak kontemplat fl-istess ligi bl-istituzzjoni tal-imsemmija proceduri hawn fuq riferuti.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ittra ufficjali, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Marzu, 2020 fuq talba ta' Dr Douglas Aquilina il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex taghmel stima tal-valur lokatizzju mill-10 ta' Gunju, 1982 sallum;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku pprezentat fl-atti nhar id-29 ta' Jannar, 2021 u mahluf fit-2 ta' Frar, 2021 a fol. 82 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 102 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 111 et seq tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited tas-16 ta' Lulju, 2021 a fol. 129 tal-process fejn in vista tal-fatt li l-istess Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 m'ghadux aktar fis-sehh billi gie revokat bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, irtirat ir-raba' talba billi din saret wahda superfluwa;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern is-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited tippremetti li hija tgawdi titolu ta' cens temporanju fuq il-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1 fi Triq Mac Iver, Sliema liema fond kienet ikkoncediet b'sub-cens temporanju ta' sbatax-il (17) sena lil Harold Pearce. Tghid li wara numru ta' trasferimenti llum il-gurnata l-fond jinsab f'idejn l-intimata Margaret sive Margherita Grima. Tispjega li bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tas-sena 1979, liema ligi dahlet fis-sehh retroattivament mal-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika li kellha tkun fl-10 ta' Gunju, 1982, l-intimata Grima baqghet tirrisjedi fil-post mertu tal-kawza b'titolu ta' kera u ghadha tirrisjedi hemm sallum. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li hija qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' taghha u mir-reali godiment ta' l-istess fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi fejn is-

socjeta' rikorrenti hija mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha u liema kirja ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum. Issostni li dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghal ksur u vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jinsab fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-socjeta' rikorrenti ssostni ulterjorment illi l-legislatur introduca l-Att XXVII tal-2018 u senjatament ai termini tal-Artikolu 12B (11) fejn din id-disposizzjoni ghandha applikabilita' retroattiva u timpingi fuq id-drittijiet tas-sid u ma tilhaqx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Issostni li bl-Artikolu 12B (11) l-legislatur qieghed jobbliga lis-sid juza d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B, u ghalhekk qieghed jittenta jillimita u jinnega d-drittijiet u r-rimedji disponibbli ghas-sid u li tista' taghti din il-Qorti. Ghalhekk l-Artikolu 12B qieghed ulterjorment jivvjola d-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti u dan billi qieghed jimponi kundizzjonijiet u restrizzjonijiet godda fuq id-drittijiet u rimedji disponibbli lis-sid u qieghed jillimita c-certezza legali minn sensiela ta' sentenzi analogi. Izzid li l-Artikolu 12B jimpunja l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali u jistultifika l-effetti tal-eventwali sentenza taghha d-drittijiet li jistghu jigu akkwiziti mill-istess sentenza. Is-socjeta' rikorrenti ghalhekk intavolat ir-rikors odjern fejn talbet li jigi dikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1 fi Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li s-socjeta' rikorrenti baqghet is-snin minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta' taghha. Bhala t-tielet talba minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti titlob li taghti lis-socjeta rikorrenti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimata Grima ma tistax

tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond mertu tal-kawza u/jew tordna l-izgumbrament tal-intimata Grima entro terminu qasir u perentorju. Finalment talbet ukoll illi l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 jivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 13 li jinsabu fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghax *inter alia* jimponu kundizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina c-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u konsegwenza tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara li l-istess sub-artikolu 12B(11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 null u bla effett fir-rigward il-proprjeta' mertu tal-kawza. Din l-ahhar talba izda giet irtirata mir-rikorrenti fil-mori tal-kawza.

Illi l-Avukat tal-Istat irribatta t-talbiet billi fl-ewwel lok fir-rigward l-ewwel talba eccepixxa li m'hijiex misthoqqa ghaliex skont il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Eccepixxa wkoll li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. Isostni li ghalhekk dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali. Dwar l-ammont tal-kera jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' rikorrenti ghandha kull

dritt li titlob li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Isostni li zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Jeccepixxi wkoll li skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu l-fond u ma jgeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Izid illi la darba ma tistax tintlaqa' l-ewwel talba, lanqas ma jistghu jintlaqghu t-tieni u t-tielet talba li jiddependu mill-ilqugh tal-ewwel talba. Imbaghad dwar ir-raba' talba li izda giet irtirata fil-mori jeccepixxi li l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (i) ghan legittimu ghaliex johrog mill-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom, (iii) izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interess tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu in generali b'dan li s-socjeta' rikorrenti ma garbet l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bhala s-sitt eccezzjoni l-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll dwar l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li dan l-artikolu moqri kollu kemm hu huwa r-reazzjoni tal-Parlament Malti ghal dawk is-sentenzi sabiex ma jibqax ikun hemm aktar ksur konvenzjonali. Ghalhekk isostni li l-ewwel parti tal-ilment tas-socjeta' rikorrenti dwar ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mhuwiex siewi. Imbaghad dwar l-ilment tas-socjeta' rikorrenti sa fejn imsejjes fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa wkoll koncettwalment hazin billi dawn il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lill-kumpanija rikorrenti jekk jinsab verament li gew miksura lilha xi drittijiet imharsa taht il-Konvenzjoni Ewropea. Isostni li l-Artikolu 13 ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tieghu din il-Qorti fis-Sede

Kostituzzjonali taghha hija awtorita' nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lill-kumpanija rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Ghalhekk isostni li anke t-tieni lment kif misjub fir-raba' talba jmissu jigi michud.

Illi l-intimata Margaret sive Margherita Grima fir-risposta taghha ntavolata nhar is-27 ta' Frar, 2020 eccepiet primarjament illi mid-dokument BT1 jirrizulta li kienet id-ditta 'B. Tagliaferro & Sons' li akkwistat il-fond in kwistjoni izda l-azzjoni hija ntavolata minn 'B. Tagliaferro & Sons Limited'. Ghalhekk qabel xejn is-socjeta' rikorrenti trid tipprova kif issuccediet ghal 'B. Tagliaferro & Sons'. Tghid illi hija dahlet fil-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat 12 ta' Awwissu, 1977 u wara li ttermina ruhu l-perijodu enfitewtiku hija baqghet in okkupazzjoni ai termini ta' dak li tipprovdi l-ligi u li qed tigi mpunjata permezz ta' dawn il-proceduri. L-intimata Grima teccepixxi li kwantu l-azzjoni jidher li l-unika talba li hija ndirizzata fil-konfront tal-eccipjenti hija t-tielet talba. Isostni li din il-Qorti mhijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni stante li tali mertu jaqa' biss u esklussivament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Tissottometti li din il-Qorti hija biss kompetenti sabiex tiddikjara jekk il-ligi li qed tigi impunjata hijiex jew le anti kostituzzjonali, izda m'ghandiex il-kompetenza tippronunzja ruhha ukoll fuq jekk l-esponenti ghandhiex id-dritt li tkompli in okkupazzjoni tal-fond. Imbaghad eccepiet li f'kaz li din il-Qorti tiddikjara li hija kompetenti tiehu ukoll konjizzjon tat-tielet talba hija trid izzomm in perspettiva ukoll il-pregudizzjuli issofri hija jekk kemm-il darba ikollha tilqa' l-istess talba u tiddikjara li ghandha tizgombra mill-fond. Temfasizza li hi mara marida hafna u ghandha 62 u kwindi mhux ekwu u gust li f'daqqa wahda filli ghandha saqaf fuq rasha u filli ssib ruhha barra fit-triq. Finalment eccepiet ukoll li hija

semplicement aderiet mad-drittijiet taghha skont il-ligi u ghalhekk hija ma tistax tkun responsabbli la ghall-hlas ta' danni jew kumpens u lanqas ghall-ispejjez tal-proceduri.

L-intimata Margaret sive Margherita Grima giet ukoll awtorizzata tintavola risposta ulterjuri fejn eccepiet illi fir-rigward fejn is-socjeta' rikorrenti talbet fit-tielet talba li l-intimata Grima ma tistax tibqa' tistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond Mid-Day Sun, Flat 1 fi Triq Mac Iver, Sliema u jew tordna l-izgumbrament taghha sostniet illi din il-Qorti m'hijiex il-foro kompetenti biex tordna l-izgumbrament taghha mill-fond billi l-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u taghmel referenza ghal dak li jipprovdi l-Att XXIV tal-2021 li huwa intiz li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti bhal ma hi dik mertu tal-procedura odjerna. Teccepixxi wkoll, b'referenza partikolari ghal Artikolu 12B tal-istess Ligi, li din il-Qorti hija b'rizultat tal-imsemmi Att esawtorata milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz prezenti in kwantu u dejjem biss li jirrigwarda lill-esponenti stante li d-drittijiet tas-sid ghall-qliegh gust illum huma salvagwardjati. L-intimata tghid li s-socjeta' rikorrenti gia istitwiet proceduri ai termini tal-imsemmi Att XXIV tal-2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li jgibu n-numru 112/21. Ghalhekk teccepixxi li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi sid il-kera u cioe' s-socjeta' rikorrenti llum ghandha l-mezzi legali kif tipprotegi d-drittijiet taghha quddiem il-forum kompetenti u mhux quddiem din il-Qorti u fattwalment gja uzufruwiet ruhha minn dak kontemplat fl-istess ligi.

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

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited tippremetti li hija tgawdi b'titolu ta' cens temporanju l-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1 fi Triq Mac Iver, Sliema liema titolu kienet akkwistatu b'kuntratt tas-27 ta' April, 1951 fl-atti tan-Nutar E. Calleja minghand Giuseppe Schembri (a fol. 8 et seq tal-process). Is-socjeta' rikorrenti tispjega li meta akkwistat it-titolu ta' cens temporanju kien fadal zmien ta' cirka mija erbgha u tletin (134) sena mill-mija u hamsin (150) sena li ghalhekk jaghlaq fis-sena 2085.

2. Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Gunju, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ikkoncediet b'titolu ta' sub-cens temporanju ta' sbatax il-sena l-fond mertu tal-kawza lil Harold Pearce liema cens kellu jaghlaq fl-10 ta' Gunju, 1982 (ara kuntratt a fol. 13 et seq tal-process).

3. Illi Harold Pearce ttrasferixxa dan is-sub-cens temporanju lill-Philip Edward Rich u Colin Trevor Rookard permezz ta' kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Paul Pullicino tas-17 ta' Novembru, 1967 (ara kuntratt a fol. 16 et seq tal-process).

4. Illi l-imsemmija Philip Edward Rich u Colin Trevor Rookard sussegwentament cedew s-sub-cens temporanju li kienu akwistaw bil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu precedenti, lill-intimata Margaret sive Margherita Grima b'kuntratt tat-12 ta' Awwissu, 1977 fl-atti tan-Nutar G. Bonello Du Puis (ara kuntratt a fol. 19 et seq tal-process).

5. Illi jirrizulta li wara l-kuntratt ta' sub-cens tal-10 ta' Gunju, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u dawk sussegwenti, il-legislatur introduca l-Att XXIII tas-sena 1979 fejn permezz tal-

Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta min kien qed jokkupa fond bhala 'habitual residence' u l-inkwilin huwa cittadin Malti gie awtomatikament intitolat skond il-ligi li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika b'titolu ta' kera wara l-gheluq tac-cens temporanju u dan skont l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimata Margaret sive Margherita Grima ghalhekk wara l-iskadenza baqghet tirrisjedi fil-fond u ghadha tirrisjedi fil-fond sal-gurnata ta' llum.

6. Is-socjeta' rikorrenti ghalhekk ipprocediet bl-intavolar tal-kawza odjerna quddiem din il-Qorti.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 10 ta' Marzu, 2020 a fol. 71 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex taghmel stima tal-valur lokatizzju mill-10 ta' Gunju, 1982 sallum.

Illi l-Perit Tekniku Caruana Galea esebiet ir-rapport taghha nhar id-29 ta' Jannar, 2021 u halfet l-istess rapport nhar it-2 ta' Frar, 2021 u jinsab esebit fl-atti a fol. 82 et seq tal-process. Jirrizulta li l-Perit Tekniku wara li ghamlet il-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post, ghaddiet sabiex ghamlet diversi konsiderazzjonijiet, il-valutazzjoni u finalment l-konkluzjonijiet taghha.

Il-Perit Tekniku rrelatat li l-fond huwa maisonette ftit metri l-boghod mix-Xatt ta' Qui Si Sana, Sliema. Il-finituri huma pjuttost qodma ghall-istandards tallum u jikkonsistu f'art iccangata bil-madum tas-siment u madum tac-ceramika fil-kamra tal-banju. Is-servizzi tad-dawl u ilma u drenagg huma prezenti u funzjonnabbli

filwaqt li l-'conduits' tal-wires tad-dawl mhumiex midfunin fil-hxuna tal-hajt, izda l-wires huma mghottija b'casing tal-injam esposti fuq is-superficju tal-hajt.

Illi fir-rapport taghha l-Perit Tekniku Caruana Galea indikat zewg mudelli ta' valutazzjoni differenti madanakollu fil-konkluzjonijiet taghha ndikat li hija qed tibbaza r-rizultanzi taghha fuq mudell numru 2 peress li hemm diskrepanza sostanzjali bejn iz-zewg mudelli. Indikat li fil-mudell numru 2 intuzaw kalkoli u ndici li huma stabbiliti u accettati mill-awtoritajiet koncernati (Standards). Tispjega li hija ghamlet ricerka mill-gazzetti lokali 'The Sunday Times' mis-sena 1982 sas-sena 2017 mill-arkivji fis-sit elettroniku taghhom. Tindika li fir-ricerka fittxet proprjeta' simili sew bhala tip ta' proprjeta' u lokalita'. Fejn ma nstabitx informazzjoni ezatta hija ghamlet interpretazzjoni professjonali billi ttiehdu l-valuri tal-proprjetajiet ohrajn.

Il-Perit Tekniku ndikat il-valur tal-fond bhala dak ta' tlett mija u tmenin elf ewro (€380,000), filwaqt li l-valur lokatizju fis-suq ghall-perijodu mis-sena 1982 u kull hames snin sas-sena 2020 indikatu kif isegwi:

Sena	**Renta fis-sena - €**
1982	€1,845
1987	€2,114
1992	€2,915
1997	€3,200
2002	€4,800
2007	€5,250
2012	€5,700

2017	€8,400
2020	€10,200

Illi jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat ressaq lista ta' mistoqsijiet in eskussjoni fejn il-Perit Tekniku Caruana Galea rrispondiet id-domandi in eskussjoni permezz ta' nota datata 27 ta' April, 2021 (ara domandi a fol. 103 et seq u risposti a fol. 111 et seq tal-process). Hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>It-Tieni eccezzjoni tal-intimata Grima – prova kif is-socjeta' rikorrenti ssuccidiet ghal 'B. Tagliaferro & Sons':</u>

Illi l-intimata Margaret sive Margherita Grima fit-tieni eccezzjoni taghha teccepixxi li mid-dokument BT1 jirrizulta li kienet id-ditta 'B. Tagliaferro & Sons' li akkwistat l-fond in kwistjoni filwaqt li din il-kawza giet intavolata minn B. Tagliaferro & Sons Limited. Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti trid tipprova kif hija ssuccideit ghal 'B. Tagliafferro & Sons'.

Illi fl-atti xehdet Milica Micovic – direttur tas-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited bl-uzu tal-affidavit a fol. 34 et seq tal-process. Fl-affidavit taghha x-xhud Micovic taghti deskrizzjoni dettaljata kif giet furmata d-ditta en nom collectif B. Tagliaferro & Sons u kif sussegwentement din giet konvertita f'socjeta' b'responsabilita' limitata bl-isem prezenti B. Tagliaferro & Sons Limited bin-numru taghha jkun C-817. Ix-xhud esebiet numru ta' dokumenti li lkoll isahhu l-verzjoni tal-fatti taghha u referenza partikolari ssir ghal Dok MM3 konsistenti fi skrittura datata 8 ta' April, 1967 fejn permezz taghha l-partijiet kollha qablu li d-ditta B. Tagliaferro & Sons tigi konvertita f''limited liability company' bl-

isem ta' B. Tagliaferro and Sons Limited (ara skrittura a fol. 59 tal-process).

Fid-dawl tad-dokumenti kollha esebiti mix-xhud Milica Micovic, partikolarment id-dokument MM3, jirrizulta minghajr l-ebda dubju li d-ditta B. Tagliaferro & Sons giet konvertita fis-socjeta' B. Tagliaferro & Sons Limited C-817. Isegwi ghalhekk li l-kawza giet intavolata tajjeb u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

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

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

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

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

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'

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;

[1] 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 B. Tagliaferro & Sons kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subcens temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Gunju, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-10 ta' Gunju, 1965 u skada fl-10 ta' Gunju, 1982. 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 il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk avolja l-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta 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-dubji 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 wiesgha (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 tas-socjeta' 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**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

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

> '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-

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

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.[3]

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-

---

[3] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[3]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

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 tal-10 ta' Gunju, 1965 atti Nutar Dottor Paul Pullicino ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fl-10 ta' Gunju, 1965 u skada fl-10 ta' Gunju, 1982 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 – is-socjeta' rikorrenti ma kelliex 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 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, is-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited fil-premessi tispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena. Skont is-socjeta' rikorrent wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja u cioe' wara l-10 ta' Gunju, 1982 l-ammont pagabbli kien sar dak ta' mitejn lira maltin (Lm200) tal-munita l-antika. Filwaqt li llum il-gurnata mill-2019 sallum il-kirja giet dik ta' hames mija sebgha u ghoxrin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€527.93).

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'mezzanin 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-Avukat tal-Istat u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>L-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat konnessi mal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited bhala r-raba' talba taghha titlob li l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 13, li jinsabu taht il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex *inter alia* jimponu kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina c-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u jittenta jillimita l-infurzar ta' sentenzi u r-rimedji moghtija mill-Qorti kostituzzjonali u tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess sub-artikolu 12B (11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 null u bla effett fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kaz.

Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' nota ntavolata nhar is-16 ta' Lulju, 2021 a fol. 129 tal-process in vista tal-fatt li l-istess artikolu

12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma baqax fis-sehh stante li gie revokat bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, din it-talba saret superfluwa u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti ddikjarat li qieghda tirtira r-raba' talba taghha.

Gjaladarba r-raba' talba giet irtirata u l-Artikolu 12B (11) gie revokat, il-Qorti tqis li m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre fl-ezami tal-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat imsejjsa fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Eccezzjoni tal-intimata Grima mressqa fir-risposta ulterjuri – l-intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju:</u>

Illi l-intimata Grima fir-risposta ulterjuri taghha ssostni li hi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi sid il-kera cioe' s-socjeta' rikorrenti llum ghandha mezzi legali ohra kif tipprotegi d-drittijiet taghha quddiem il-forum kompetenti u fattwalment gja uzufruwiet ruhha minnhom billi gja istitwiet l-opportuni proceduri ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Fil-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-imsemmi Kapitolu qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1 fi Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa minnu li llum il-gurnata s-socjeta' rikorrenti ghandha l-mezzi opportuni kif tipprotegi d-drittijiet fundamentali taghha,

madanakollu fl-ewwel lok dan l-ilment imur lura qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Fit-tieni lok il-proceduri odjerni ovvjament jaffetwaw lill-intimata Grima stante li l-intimata tifforma parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qieghda tigi attakkata. Ghalhekk il-prezenza tal-intimata Grima hija wahda necessarja ghall-finijiet tal-integrita' tal-gudizzju u l-intimata ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-mertu jikkoncerna lilha direttament. Ghalhekk l-intimata Grima ghandha tkun partecipi f'din il-kawza u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Rimedji:</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

Is-socjeta' rikorrenti fit-tielet talba titlob ukoll l-izgumbrament tal-intimata Grima mill-fond mertu tal-kawza odjerna.

<u>Talba ghall-zgumbrament:</u>

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a

judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and

that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li la darba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.’

Illi din il-Qorti taqbel ma dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera, kif wara kollox ikkonfermat l-intimata nfisha fl-eccezzjonijiet issollevati fir-risposta ulterjuri. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

Kumpens:

Illi l-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fejn irrizulta li s-socjeta' rikorrenti tul is-snin garrbet telf pekunjarju konsiderevoli. 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.

Illi nfatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux

ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

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

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

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes

of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.
15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **<u>Cauchi v. Malta</u>**.
16. Il-Qorti żżid li:
i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1

għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

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

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

---

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Margaret sive Margherita Grima ilha tgawdi l-fond il' fuq minn sebgha u tletin (37) sena.

Jirrizulta li l-intimata Grima ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-Qorti tinnota li s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tikkalkula s-somma lilha dovuta minn Gunju tas-sena 1982 u cioe' d-data meta ghalaq is-sub-cens temporanju u giet konvertita f'wahda ta' kera. Jirrizulta li dak iz-zmien kienet gja giet iffurmata s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited. Il-Qorti izda tirrileva li l-bzonn socjali fis-sena 1982 kien ghadu ferm aktar qawwi u mhux sproporzjonat. Kien mat-trapass ta' aktar snin li beda jidher aktar evidenti l-isproporzjon fil-ligi. Fl-istess waqt ghandu jinghad li l-Konvenzjoni li fuqha qed issejjes il-kawza r-rikorrenti giet promulgata bhala parti ntegrali fil-ligi Maltija fis-sena 1987. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ghalhekk tqis li ghandu jittiehed bhala bazi s-sena 1987 l'quddiem.

Illi dan premess, il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Illi kif gja nghad il-Qorti ser tikkunsidra l-perjodu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni li ghandu jkun dak minn Jannar, 1987. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jammonta komplessivament ghal dak ta' mija disgha u hamsin elf, hames mija u erbgha u hamsin Euro (€159,545). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilina Margaret sive Margherita Grima ghall-istess perijodu hallset is-somma ta' cirka sbatax-il elf, tmin mija u sbatax-il Euro u tlieta u tletin centezmu (17,817.33).

€ 159,545 - €16,415.72 = € 143,129.28

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 mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 143,129.28– 35%=€ 93,034.03 – 20% = € 74,427.22

<u>Total ta' kumpens dovut</u>: erbgha u sebghin Elf, erba' mija u sebgha u ghoxrin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€74,427.22).

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 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 tal-intimata sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-

proprjeta' bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiffissa kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li s-socjeta` rikorrenti baqghet s-snin (mill-10 ta' Gunju 1982) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghha u dan fis-somma ta sebgha u sebghin Elf, erba' mija u sebgha u ghoxrin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€77,427.22).

3. In vista tal-emendi recenti fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u stante li s-socjeta' rikorrenti stess ipprezentat proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a bazi tal-istess emendi tichad in parte t-tielet talba u fil-kumplament tiddikjara li l-intimata Grima ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema salv ghall-proceduri pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

4. Stante li r-raba' talba giet irtirata mis-socjeta' rikorrenti bin-nota tas-16 ta' Lulju, 2021 a fol. 129 tal-process il-Qorti tghaddi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

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

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

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju, 2022