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: 3

Rikors Numru:- 169/2020 JVC

Joseph (KI 0220638M) u Josephine (KI 0244046M) konjugi Agius

vs

Miriam Cini u l-Avukat tal-Istat u permezz ta' digriet datat 11 ta' Novembru 2020 gie kjamat fil-kawza Edward Cini, u permezz ta' digriet datat 18 ta' Marzu 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Edward Cini stante li Miriam Cini mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Joseph Agius et, talbu kif isegwi:

1. 'Illi huma s-sidien tal-fond bin-numru ufficjali hamsa (5), fi Triq Fra Diegu, Hamrun.

2. Illi l-esponenti Joseph Agius kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ta' sitta u hamsin Lira (Lm65) fis-sena li kien pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem u dan skond il-kuntratt tad-disa (9) t'April tas-sena 1990 fl-atti tan-Nutar Dr Jeannette Laferla Saliba.

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja bdiet tiddekkori mis-sbatax (17) t'April tas-sena disa mija u disghin (1990) u skadiet fis-sittax (16) t'April tas-sena elfejn u seba' (2007) u ma gietx imgedda wara t-terminazzjoni tal-ewwel sbatax-il sena izda l-intimati baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni u li din il-kera hija regolata mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u ghalhekk gew assoggettati ghal sitwazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu ndefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja giet terminata.

5. Illi l-fond de quo kien gie mghoddi taht titolu ta' kera lil intimata versu l-kera ta' mitejn tlettax il-euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€213.24) pagabbli bil-quddiem permezz

ta' zewg pagamenti ta' mija wiehed u tlettin euro u tnejn u sittin centezmu (€131.62) u l-ahhar skadenza fi sbatax (17) ta' April 2020.

6. Illi llum il-gurnata l-kera li l-intimata qeghda thallas huwa l-minimum kif regolat mill-ligi ossia mitejn tlettax-il euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€213.24) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' f'xi zmien igib fl-4 t' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet gew emendati bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi l-fond imsemmi soggett ghal emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta' mitejn tlettax il-euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€213.24) fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini ta l-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fis-sena 2022.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika '*fair rent*' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Kap 69. tal-Ligjiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;

9. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew u llum-il gurnata tezisti

diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

10. Illi l-fond fis-suq hieles igib kera ta' mill-anqas sebghat elef u mitejn euro (€7,200) fis-sena u dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Arkitett Lino Cachia;

11. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggusta rriżorji tal-Att X tal-2009;

12. Illi ghalkemm ricentament dahlet fis-sehh ligi gdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex ittaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' propjeta din l-istess ligi bl-ebda mod ma' tghin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera tal-fond u inoltre tal-istess ligi taghha x'aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja;

13. Illi effettivament bl-istat li hija fiha l-ligi, r-rikorrenti m'ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjithom;

14. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss ghal sittax (16)-il sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja;

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mqieghda u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma qed

jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

16. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tal-jedd li kull individwu ghandu ghat-tgawdija tal-beni tieghu kif stabbilit f'Numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni.

17. Illi dan kollu gia gie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta (no. 47045/06) dećiża mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway (nru. 13221/08) u (2139/10) deciża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta (applikazzjoni nru. 1046/12) deciża fit-30 ta' Lulju 2015;

18. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

19. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost f'Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995;

20. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini

tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied;

21. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux iziedu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

22. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Ligiiiet ta' Malta u ta' Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Maltakif gew emendati bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata tal-fond 5, Triq Fra Diegu, Hamrun waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda talKap. 519 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dan ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Cini mill-fond de quo;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata jew min hu responsabbli ghall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u specifikament l-Artikolu 3 tal-istess Ligi, tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif gew emendati bl-Att XXIII tal-1979 tali ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjez inkluz dawk ta l-ittra ufficcjali tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Lulju elfejn u ghoxrin (2020).'

Rat ir-risposta ta' Edward Cini in rapprezentanza tal-eredita' gjacenti ta' Miriam Cini u li sussegwentement l-istess Edward Cini fil-kwalita' tieghu ta' kjamat in kawza ghamilha tieghu li taqra kif isegwi:

1. 'Illi Miriam Cini giet nieqsa nhar is-7 ta Settembru 2020;

2. Illi l-esponent Edward Cini huwa zewgha u l-eredi prezunt tal-istess Miriam Cini ghalkemm fil-prezent qeghdin isiru r-ricerki opportuni u ghalhekk huwa qieghed iressaq din ir-risposta sabiex jigu kkawtelati l-interessi tal-eredita prezentament gjacenti ta' Miriam Cini;

3. Illi preliminarjament ikun opportun fid-dawl tal-mewt ta' Miriam Cini li r-rikorrenti jirregolaw il-pozizzjoni taghhom dwar l-utilita' ta' din il-procedura in kwantu imressqa kontra l-imsemmija Miriam Cini;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom u li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huwa b'xi mod qed jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huwa ma kellu u ma ghandu ebda poter legislattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikrorrenti u l-agir tieghu;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fost affarijiet ohra mhux biss ir-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet taghhom mharsa taht l-Art. 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta Malta) izda l-istess dispozizzjonijiet tal-ligi ma humiex applikabbli ghac-cirkostanzi tal-kaz in ezami;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti illum jircievu kera ghal fond mertu tal-kawza li tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi fair rent u ghalhekk ma jistghux jsostnu li qed jigu lezi xi drittijiet taghhom kif vantant minnhom fir-rikors promotur;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali kif ser jigi ppruvat fil-mori ta dawn il-proceduri;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost din l-Onorabbli Qorti ma hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-esponent;

10. Illi finalment u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghal premess, l-esponenti minn issa jirriserva il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'kaz illi huwa jigi b'xi mod spussessat u/jew zgumbrat mill-fond oggett ta' din il-kawza, kif ukoll jirrizerva l-jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond ghad-danni li talvolta jista jsofri, ghal valur tal-benefikati li saru fil-fond kif ukoll ghal awment fil-valur tal-fond frott l-opra tieghu;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.'

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

1. 'Illi biex jissoktaw bl-ilment taghhom, ir-rikorrenti jridu l-ewwel igibu prova li huma sidien tad-dar numru 5, fi Triq Fra Diegu, il-Hamrun u jridu jgibu prova wkoll tal-ftehim tal-kirja regolata bil-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza;

2. Illi bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi hekk ukoll, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghaliex il-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** bhala ligi fis-sehh qabel l-1962 jinsab imhares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li *«Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn żmien ghal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt fdan is-subartikolu).»* Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-**

Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-**ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi l-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** moqri flimkien mal-**Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-**artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** moqrija flimkien mal-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdu mekkaniżmu xeraq ta' kumpens. Hekk ukoll huma xierqa u proporzjonati l-**artikoli 2** u **3** tal-**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** marbuta mat-tigdid u l-wirt tal-kirja, meta dawn jigu moqrija flimkien mal-**artikoli 1531F u 1531G tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**;

7. Illi ghalhekk meta wiehed jiżen dan kollu, il-konkluzzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u/ jew tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha;

8. Illi ghal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew status huma allegatament gew diskriminati. Ghalhekk galadarba t-trattament divers imqanqal minnhom mhuwiex xprunat fuq wiehed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh;

9. Illi mizjud ma' dan, huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull kirja urbana. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew żvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat eżattament bhalhom;

10. Illi fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistghux jintlaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji u l-hlas tal-kumpens

11. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** ghaliex dan artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati

Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija ghaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' **'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali'** kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta** u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta' Malta**;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra taghhom;'

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

'Illi b'zieda mal-eccezzjonijiet migjuba fit-twegiba originali tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat qieghed iressaq dawn l-eccezzjonijiet li gejjin b'rabta mal-ilment fuq is-siwi kostituzzjonali u konvenzjonali tal-**artikolu 12 tal-Kap 15 tal-Ligijiet ta' Malta**:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux joqghodu flimkien ghaliex ma jistax ikollok kirja mharsa bil-**Kap 69** u bil-**Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** fl-istess hin;

2. Illi f'kull kaz, safejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija indirizzata kontra l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, tajjeb li jinghad li kemm taht il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll taht il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali. L-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, imdahhal fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar

tal-abitazzjoi 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-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-**Konvenzjoni Ewropea** u bil-**Kostituzzjoni ta' Malta**;

3. Illi mhux minnu li l-a**rtikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghmilha impossibli ghar-rikorrenti li jiehu lura l-post f'idejhom minhabba l-obbligu tat-tigdid. Qari kontestwali tal-**artikolu 12(2)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, jurik li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja u mhux perpetwa;
4. Illi mbaghad dwar l-ammont tal-kera tajjeb illi jinghad li skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

5. 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 iinghad, 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** u/jew **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

6. Illi safejn jolqot is-siwi konvenzjonali tal-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikoli 14** u **41 tal-Konvenzjoni Ewropea** jghoddu l-istess eccezzjonijiet mressqa fil-paragrafi numru 8 sa 11 tar-risposta originali tal-Avukat tal-Istat;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;'

Rat ix-xiehda, affidavits, rapport ex-parte, kopja tal-ktieb tal-kera, kuntratt, certifikat ta' dekontroll, rapport, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji, testment, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors ta' Edward Cini ntavolat nhar it-12 ta' Ottubru, 2020 fejn permezz tieghu talab li jintervjeni in statu et terminis stante li ghandu kull interess li ma jkunx zgumbrat mir-residenza tieghu u jikkawtela l-interessi tieghu, rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata nhar is-16 ta' Ottubru, 2020 a fol. 35 tal-process, rat ir-risposta tar-rikorrenti tas-16 ta' Ottubru, 2020 a fol. 37 tal-process u rat id-digriet tal-Qorti tat-2 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti ghar-ragunijiet hemm esposti cahdet it-talba sabiex jintervjeni fil-kawza;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat fl-4 ta' Novembru, 2020 fejn talbu li l-Qorti tordna li Edward Cini jigi kjamat in kawza ai temini tal-Artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u li

tiddikjara li Edward Cini ghal finijiet kollha ghandu jitqies bhala konvenut iehor fil-proceduri ai termini tal-Artikolu 962 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u rat id-digriet tal-Qorti datat 11 ta' Novembru, 2020 fejn laqghet it-talbiet u ordnat l-kjamata fil-kawza ta' Edward Cini;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Dicembru, 2020 ir-rikorrenti talbu li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun mis-sena 1990 u kull hames snin sallum, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech intavolat nhar id-9 ta' Marzu, 2021 u mahluf nhar id-29 ta' Marzu, 2021 a fol. 60A et seq tal-process;

Rat ir-rikors tal-kjamat in kawza Edward Cini ntavolat nhar is-16 ta' Marzu, 2021 fejn talab li l-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-atti f'ismu billi huwa l-werriet universali ta' Miriam Cini, rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat fil-verbal tat-18 ta' Marzu, 2021 fejn m'oggezzjonax ghat-talba u rat ir-risposta tar-rikorrenti fejn irrimettew ruhhom ghad-decizjoni tal-Qorti u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzzjoni tal-atti f'isem Edward Cini;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar it-12 ta' Novembru, 2020 fejn permezz tieghu talbu li ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jsiru korrezzjonijiet fir-rikors promotur kif indikati fl-istess rikors, rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar id-19 ta' Frar, 2021 a fol. 75 et seq, rat ir-risposta tal-intimat Edward Cini a fol. 78 et seq u rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-seduta tat-18 ta' Marzu, 2021 fejn f'dak l-istadju ai fini ta'

ekonomija ta' gudizzju laqghet it-talba u awtorizzat il-korrezzjonijiet fir-rikors guramentat kif mitluba, b'dan izda li l-intimati nghataw terminu ta' ghoxrin jum f'kaz li jqisu li ghandhom jipprezentaw risposta ulterjuri;

Rat li l-intimat Avukat tal-Istat fit-22 ta' Marzu, 2021 ressaq risposta ulterjuri a fol. 91 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 2 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;

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

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

1. Illi r-rikorrenti Joseph u Josephine konjugi Agius jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun liema proprjeta' kienet inghatat b'kuntratt ta' cens temporanju lill-intimat Edward Cini lura fis-sena 1990;

2. Illi r-rikorrenti Agius jispjegaw li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien gie ghandhom b'kuntratt ta' xiri tad-9 ta' Novembru, 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela liema fond kien suggett ghal cens annwu perpetwu fl-

ammont ta' lira u sbatax-il xelin (ara kuntratt a fol. 49 et seq tal-process). Il-proprjeta' giet deskritta bil-mod kif isegwi:

> '…jixtri u jakkwista il-fond urban il-Hamrun, Fra Diego Street, numri erbgha u hamsa (4 u 5) kif soggett ghac-cens annwu perpetwu ta' lira u sbghatax il-xelin …'

Sussegwentement ir-rikorrenti kienu fdew l-imsemmi cens perpetwu permezz ta' cedola ta' depozitu ntavolata nhar id-29 ta' Novembru, 1989 fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (a fol. 52 tal-process).

3. Illi r-rikorrenti fid-9 ta' April, 1990, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba kkoncedew il-fond 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun b'titolu ta' cens temporanju ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena dekorribbli mis-17 ta' April, 1990 (ara kuntratt a fol. 53 et seq tal-process). Dan ic-cens temporanju skada fis-16 ta' April, 2007 u ma giex imgedded madanakollu l-inkwilini Cini baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta 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.

4. Illi r-rikorrenti jallegaw li gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizzju u

ghalhekk gew assoggettati ghal sitwazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu ndefinit, kif ukoll intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja li l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja giet terminata. Ir-rikorrenti jsostnu li ghalhekk kellhom jifthu din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Dicembru, 2020 a fol. 44 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jaccedi fuq il-fond bin-numru 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun sabiex wara li jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess fond mis-sena 1990 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar id-9 ta' Marzu, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar id-29 ta' Marzu, 2021 u jinsab esebit a fol. 60A et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' mija u sittin elf ewro (€160,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-

sena 1990 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2020 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1990	€20,000	2.00%	€400
1995	€35,000	2.00%	€700
2000	€50,000	2.75%	€1,375
2005	€87,000	2.75%	€2,393
2010	€85,000	3.00%	€2,550
2015	€100,000	3.00%	€3,000
2020	€160,000	3.00%	€4,800

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata hija dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat izda li r-rikorrenti tellghu bhala xhud taghhom il-Perit Lino Cachia li xehed a fol. 56 A et seq tal-process. Huwa jixhed li vvaluta l-fond fis-somma ta' mija u hamsa u sittin Elf Euro

(€165,000) u l-valur annwali tal-kirja fis-somma ta' sebat elef Euro (€7,000).

Ghalkemm iz-zewg periti dwar il-valur tal-fond presso o poco jaqblu, dwar il-valur tal-kirja jidher li hemm qabza sew fis-sena li l-Perit ex-parte ta valur lokatizzju ghodla minn dak li jaghti l-Perit nominat mill-Qorti. Il-Qorti rat izda li hadd mill-intimati ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tar-risposta ulterjuri – kirja ma tistax tkun mharsa bil-Kap. 69 u bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu tar-risposta guramentata ulterjuri jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux joqghodu flimkien billi ma jistax ikollok kirja mharsa bil-Kap. 69 u bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-istess hin.

Illi l-Qorti tinnota li huwa minnu li l-kawza odjerna taghmel referenza kemm ghal Kap. 69, kif ukoll ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. In fatti r-referenza ghal Kap. 158 saret fi stadju ulterjuri tal-kawza wara li ntalbet mir-rikorrenti korrezzjoni fir-rikors promotur ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fil-kaz odjern l-kirja originat minn enfitewsi temporanju b'kuntratt tad-9 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba. L-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mahsub sabiex jipprotegi persuni mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Is-sub-artikolu 1

tal-Artikolu 12 jiddisponi b'mod car illi huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li huma applikabbli f'kaz ta' enfitewsi temporanja. Jaqra illi:

> '12. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.'

Ghalhekk bla dubju l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa dak applikabbli fil-kaz odjern.

Dwar ir-referenza ghal Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-ewwel lok il-Qorti ma taqbilx li l-kirja ma tistax tkun mharsa mill-Kap. 69 u l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, pero' hi tal-fehma li entrambi jistaw jigu applikati biss sa fejn dawn ma jkunux inkonsistenti flimkien. Premess dan, fil-kaz odjern billi huwa car li ghall-kaz odjern l-ligi applikabbli hija l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Qorti ser tichad it-talbiet kollha relatati mal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Cini u l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova tal-kirja:</u>

Illi l-intimat Edward Cini fir-raba' eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom u li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna. L-intimat Avukat tal-Istat bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ghandhom igibu prova li huma s-sidien tal-fond bin-numru 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun u jridu jgibu prova tal-ftehim tal-kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

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

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

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

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

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il' fuq taht is-sezzjoni '**Fatti fil-Qosor:**'. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li

r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru is-sidien.

Prova tal-ftehim tal-kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:

Kif gja nghad precedentament din il-kirja hija wahda regolata bil-Kap. 158 u mhux bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk din il-parti tal-eccezzjoni inkwantu relatata mal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ser tigi michuda

Il-hames eccezzjoni tal-intimat Cini – m'huwiex il-legittimu kontradittur:

Fil-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Edward Cini jeccepixxi li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti stante li ma jistax jigi dikjarat b'xi mod li huwa qed jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk Konvenzjonali billi huwa m'ghandu u ma kellu l-ebda poter legislattiv u certament ma kellu l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentati mir-rikorrenti u l-agir tieghu.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu

miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 5, fi Triq Dun Diegu, Hamrun u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat, l-Avukat tal-Istat fit-tmien eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Isostni li ghalhekk la darba t-trattament diverz mhuwiex xprunat fuq wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs-United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better

treated.'

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Joseph u Josephine konjugi Agius ma gabux prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u di piu' lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-Artikolu 37 ma jistax jintlaqa billi skont l-Artikolu 37(2)(f) ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Illi l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jiddisponi illi:

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

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

Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mhux biss illi l-ligi allegatament taghmilha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, izda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'ghandux l-effett li jipprekludi lil din il-Qorti milli tezamina l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-tehid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda safejn l-ilment tar-rikorrenti jitratta l-quantum tal-kera pagabbli.

Eccezzjonijiet fil-Mertu:

Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

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

'(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi

proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

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

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

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

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

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

<u>L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</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 pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-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]'

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

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

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

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

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

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

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

> '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 r-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tad-9 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba liema kuntratt kien beda jiddekorri mis-17 ta' April, 1990 u skada fis-16 ta' April, 2007. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat l-kuntratt ta' enfitewsi 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 anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kien ser ikun suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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

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

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-

1979 gie 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 provvdietx 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-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi 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**[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, 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 l-proporzjonalita' gie dikjarat illi:

[2] 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.[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-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 tad-9 ta' April, 1990 atti Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba ghal perjodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fis-17 ta' April, 1990 u skada fis-16 ta' April, 2007 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

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

[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.**

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 fil-premessi jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' hamsa u sittin lira maltin (Lm 65) fis-sena. Madanakollu mhuwiex car jekk l-ammont ta' €213.24 kienx percepibbli mir-rikorrenti minn wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u ghadu hekk sallum.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond 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 l-intimat Cini tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, permezz tar-raba' u l-hames eccezzjoni tieghu tar-risposta ulterjuri l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Jeccepixxi wkoll li bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-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.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija 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 kellhom rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti konjugi Agius fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fir-rigward tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat fil-hdax-il eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedemt ghaliex dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Isostni li tant hu hekk li dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija ghaliex mhuwiex inkluz fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentli' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 310 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma gie transport fil-ligi domestika skont la-rtikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi din il-Qorti gia kellha diversi okkazzjonijiet precedenti fejn trattat din l-eccezzjoni. Stante li l-Qorti taqbel ma' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti konjugi Agius u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, 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-inkwilin Cini ilu jgawdi l-fond mis-sena 1990 u cioe' wiehed u tletin (31) sena u ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk

kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu mis-sena 2007 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrent li qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joe Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u tletin elf disa' mija u disgha u ghoxrin Ewro (€31,929). Mill-atti mhux car kemm kienu jircievu r-rikorrenti Agius mal-iskadenza tal-enfitewsi fis-sena 2007 u dawk sussegwenti, ghalkemm jaghtu x'jifhem li l-ammont ricevut kien dak ta' mitejn u tlettax-il ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€213.24). Il-Qorti ghalhekk sejra toqghod fuq dak l-ammont imsemmi ta' mitejn u tlettax-il ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€213.24) biex kumplessivament jigi s-somma ta' elfejn hames mija tmienja u hamsin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€2,558.88).

€ 31,929 - €2,558.88 = € 29,370.12

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:

€ 29,370.12 – 35%= € 19,090.58 – 20% = € 15,272.46.

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: hmistax il-elf mitejn tnejn u sebghin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€ 15,272.46).

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>Talba ghal zgumbrament:</u>

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament mill-fond bin-numru 5 fi Triq Fra Diegu, Hamrun 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-ECHR 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 a bazi 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 ladarba 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. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti Agius relatata mal-izgumbrament.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta′ u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

1. Tilqa′ l-hdax-il (11) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa′ d-disa′ (9) eccezzjoni tal-intimat dwar l-inkompetenza tal-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-inkwilin u tichad l-kumplament tal-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Cini sakemm dawn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

2. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta′ l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta′ Malta kif gew emendati bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond 5, Triq Fra Diegu, Hamrun waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 519 tal-Ligijiet ta′ Malta), u tichad il-kumplament tat-talba fejn relatata mal-iżgumbrament tal-intimat Cini mill-fond de quo;

3. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat hu responsabbli ghall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta′ Malta kif gew emendati bl-Att XXIII tal-1979 ghar-raguni li tali ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid

u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tmintax-il elf mitejn tnejn u sebghin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€18,272.46);

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

Bl-ispejjez kollha kif hekk kif mitluba, nkluz tal-intimat l-iehor/kjamat fil-kawza a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tordna li l-ispejjez tal-intimat u l-kjamat fil-kawza Edward Cini ghandhom jigu kalkolati mir-Registratur tal-Qorti u kkunsidrati bhala taxxa wahda qua intimat.

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