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: 4

Rikors Numru:- 13/2021 JVC

Carmel *sive* Charles Borg (K.I. 715559M),
Christine Borg (K.I. 386763M)

vs

Avukat tal-Istat;
Francis Dimech (K.I. 438447M),
Alexandra Dimech (K.I. 227357M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Carmel *sive* Charles Borg et talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Adelaide, Fl 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira, li r-rikorrenti Christine Borg akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghha, George u Adelaide Cassar Borg, in kwantu ghal sest indiviz kull wiehed, li mietu rispettivament fit-3 ta' Jannar 1991 u 12 ta' Ottubru 2010; liema successjoni giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond "Dokument A" hawn anness, li jgib in-numru 1403/1991, u dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Adelaide Cassar Borg tal-4 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B".

2. Illi l-mejta konjugi Cassar Borg kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni b'kuntratt tat-18 ta' Gunju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

3. Illi l-wirt tal-mejta konjugi Borg iddevolva b'testment tat-28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D", fejn il-konjugi Cassar Borg hallew l-uzufrutt generali ta' gidhom kollu lis-superstiti minnhom u nnominaw bhala eredi taghhom lil Mabel Vigar, Monica Sant, Mary sive Marion Mangion (llum Cassar Borg), Pauline Coppola, Christine Borg u David Cassar Borg.

4. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Dicembru 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E",

il-konjugi Borg akkwistaw l-ishma indivizi tal-proprjetà fuq msemmija biex b'hekk illum il-proprjetà fuq msemmija tappartjeni lir-rikorrenti fit-totalità taghha.

5. Illi dan il-fond dekontrollat fit-8 ta' Novembru 1977 skond certifikat ta' dekontroll nru. 15593/77 kif jirrizulta mid-"Dokument F" hawn anness.

6. Illi l-fond ilu mikri ghal dawn l-ahhar cirka 35 sena lill-intimati Dimech mill-1985 bil-kera ta' €250.00c fis-sena, li oghlew ghal €500.00 fis-sena fl-2000, u ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret €518.00c, fl-2016 €534.00 u fl-2019 €550.00c fis-sena, liema kera tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, f'rati semestrali ta' €275.00c il-wahda.

7. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Dimech, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

8. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

9. Illi d-dekontroll mahrug inhareg fit-8 ta' Novembru 1977, qabel id-dhul fis-sehh tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu

lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.

11. Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond Adelaide, Fl 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, "Dokument F" surreferit, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Dimech ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

12. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

13. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien, kif ukoll kull ħmistax-il sena wara, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979.

14. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-

provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

15. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

16. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

17. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati

għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

18. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

19. Illi r-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 103, Flat 5, St Mary Flats, Hookham Frere Street, Pieta, minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

20. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom

(GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

21. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29ta' Novembru 2018 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 40 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

22. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma gew

ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

23. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

24. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Għaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Francis Dimech (K.I. 438447M) u Alexandra Dimech (K.I.

227357M) għall-fond Adelaide, Fl 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom Adelaide, Fl 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

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

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.'

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

'Illi l-lanzjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom kif protetti bl-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jindikaw liem huwa eżattament il-fond in kwistjoni għal finijiet ta' korrettezza għaliex tul ir-rikors promotur issir referenza għall-fond 103, Flat 5, St Mary Flats, Hookham Frere Street, Pieta u għall-fond 35, Dingli Street, Sliema;

2. Illi preliminarjament ukoll, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li bejn it-3 ta' Jannar, 1991[1] u s-16 ta' Diċembru 2020, ir-rikorrenti kienu biss konproprjetarji tal-fond in kwistjoni mal-eredi l-oħra tal-mejta konjuġi Borg. Għalhekk, għall-perjodu ta' bejn it-3 ta' Jannar 1991, u s-16 ta' Diċembru 2020, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dak il-perjodu;

4. Illi in vena preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw meta l-fond mertu tal-kawża ingħata b'kera ġjaladarba fis-6 premessa jingħad li l-kirja ilha l-aħħar ċirka

[1] Id-data ta' mewt ta George Borg

35 sena mill-1985, iżda fit-18-il u l-20-il premessa, ir-rikorrenti jiddikjaraw li ilhom allegatament isofru d-danni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 mill-1 ta' Settembru 1984 u mit-28 ta' Marzu 1977 rispettivament. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti għandhom ukoll jiċċaraw jekk il-fatti tal-kawża jirrigwardawx kera li ilha fis-seħħ għal-35 jew konċessjoni enfitewtika temporanja kif jallegaw ir-rikorrenti fil-premessa numru 24;

5. Illi fit-tieni lok, r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2019;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

7. Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

8. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex

jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

11. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement";*

12. Illi fil-fehma tal-esponent, miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

13. Illi għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-

esponent ma jarax li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

14. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

15. Illli anke jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati Dimech. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżura msemmija fl-artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

16. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan *stante* li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda

fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

17. Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

18. Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu reviżżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom[2]. M'għandhiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti meta tgħid li l-intimati qiegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinit, u li hija impossibli r-ripreża tal-fond mertu tal-kawża;

19. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

20. Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

23. Bl-ispejjeż.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta ta' l-intimati Francis Dimech u Alexandra Dimech li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet:

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza odjerna, u dan minhabba li:

    a. It-talbiet tar-rikorrenti huma fit-totalita' taghhom diretti lejn l-Avukat tal-Istat, u li addizjonalment ghal dan, l-esponenti

ma ghandhomx jinzammu responsabbli ta' dannu li qatt ma kien ikkawzat minnhom bhala inkwilini.

b. Illi fir-Rikors Guramentat taghhom, ir-rikorrenti jsemmu fondijiet bhal 103, Flat 5, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, Pieta, u 35, Dingli Street, Sliema, liema fondijiet l-esponenti ma ghandhom assolutament xejn x'jaqsmu maghhom.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandhomx isofru l-konsegwenzi tal-agir tal-Istat fir-rigward tal-impatt li allegatament kellhom u ghad ghandhom il-ligijiet imsemmija mir-rikorrenti fil-konfront tal-okkupazzjoni tal-esponenti tal-fond Adelaide, Flat 1, Triq Sir William Reid, Gzira, u ghaldaqstant kwalunkwe responsabbilta' legali ghal dan l-agir ghandha tingarr unikament mill-Avukat tal-Istat.

4. Illi subordinatament ghal dan, l-esponenti jirrilevaw li l-okkupazzjoni taghhom tal-fond mertu tal-kawza, cioe' 'Adelaide', Flat 1, Triq Sir William Reid, Gzira, mill-bidu kienet imsejjsa fuq titolu validu permezz ta' ftehim verbali ta' lokazzjoni li sar ma' George Cassar Borg, illum mejjet, li jigi missier ir-rikorrenti Christine Borg, li kien ilu ghaddej minn Awwissu 1980 u ghadu validu sal-gurnata tal-lum.

5. Illi l-esponenti jirrilevaw li l-perjodu ta' lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawza inbeda fl-1980, u mhux fl-1985 kif imsemmi mir-rikorrenti. Barra minn dan, jirrilevaw ukoll illi r-rata ta' kera bhalissa tinsab fl-ammont ta’ kull sitt xhur, u mhux

Mitejn u Hamsa u Sebghin Ewro (€275) kif imsemmi mir-rikorrenti. Dan kollu kif jidher fil-kotba tal-kera tal-esponenti, kopja ta' liema qed tkun annessa u mmarkata ammont ta' bhala Dok FD1.

6. Illi huwa fatt pacifiku li l-kera tal-fond 'Adelaide', Flat1, Triq Sir William Reid, Gzira bdiet permezz ta' ftehim bejn l-esponenti u George Cassar Borg minn Awwissu 1980 b'rata ta' kera inizjali ta' Mija u Ghaxar Liri Maltin (Lm 110), li huma ekwivalenti ghal Mitejn u Sitta u Hamsin Ewro u Tlieta u Ghoxrin centezmu (€256.23), pagabbli kull 6 xhur. Dan l-arrangament baqa' ghaddej hekk sal-gurnata tal-lum, bir-rata tal-kera tinbidel mat-trapass taz-zmien hekk kif beda jizdied il-valur lokatizju tal-fond li kienu qeghdin jghixu fih. F'dan il-punt l-esponenti jirrilevaw li kull darba li r-rata ta' kera gholiet ex lege, huma dejjem kienu lesti li jaqdu l-obbligu taghhom bhala inkwilini u jhallsu kemm kien hemm bzonn, u qatt ma kien hemm istanza fejn din il-kera kienet rifjutata mill-familja Cassar Borg.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xiehda, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kuntratti, certifikat ta' dekontroll, kopja tal-ktieb tal-kera, rapport, provi u d-dokumenti kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 Dr Nicholas Debono ghar-rikorrenti talab li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-kirja tal-fond Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sallum u rat id-digriet tal-Qorti

moghti seduta stante fejn innominat lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex taghmel access pero' mhux awtorizzata tisma' provi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti fl-1 ta' Gunju, 2021 u mahluf fid-9 ta' Gunju, 2021 a fol. 54 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 103 et seq tal-process u rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 105 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 Carmel sive Charles u martu Christine Borg jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira liema fond kien gie ghandhom parti b'wirt minghand il-genituri tar-rikorrenti Christine Borg u parti ohra b'xiri.

Illi l-ġenituri tar-rikorrenti Christine Borg kienu George u Adelaide Cassar Borg li mietu fit-3 ta' Jannar, 1991 u fit-12 ta' Ottubru, 2010 rispettivament. Il-mejta Cassar Borg kienu xtraw u akkwistaw il-fond in kwistjoni Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira b'kuntratt tat-18 ta' Gunju, 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis a fol. 23 et seq tal-process. Jirrizulta li l-konjugi Cassar Borg originarjament kienu xtraw garage u porzjoni art mieghu fejn fil-kuntratt imsemmi l-proprjeta' kienet giet deskritta bhala s-segwenti:

> '…jaccetta, jixtri u jakkwista l-garage gebel minghajr saqaf bl-arja libera tieghu numru erbatax (14) Kubrit Street, Gzira b'porzjoni art ma genb l-istess garage fuq in-naha ta' wara b'faccata fuq Reid Street tal-kejl superficjali ta' cirka mija u hamsa u ghoxrin pied kwadru (125p.k.)…'

2. Illi mal-mewt tal-konjugi Cassar Borg il-wirt u successjoni taghhom iddevolva permezz ta' testment tat-28 ta' Ottubru, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (ara testment a fol. 29 et seq tal-process). Adelaide Cassar Borg li mietet wara zewgha kellha l-uzufrutt generali fuq il-beni kollha tieghu filwaqt li halla bhala werrieta universali tieghu lis-sitt (6) uliedu. Imbaghad wara l-mewt ta' Adelaide Cassar Borg, hija halliet l-istess testment fejn fost disposizzjonijiet ohra nnominat bhala werrieta universali taghha lis-sitt (6) uliedhom wahda minhom ir-rikorrenti Christine Borg. Dan ifisser li r-rikorrenti Christine Borg hadet is-sehem ta' 1/6 sehem indiviz mill-fond mertu tal-kawza mill-wirt u successjoni ta' missierha u ommha George u Adelaide Cassar Borg.

Illi l-fond mertu tal-kawza fil-kaz ta' George Cassar Borg gie debitament iddenunzjat permezz ta' denunzja pprezentata fit-

30 ta' April, 1991 u tinsab fl-atti a fol. 10 et seq tal-process. Filwaqt li fil-kaz ta' Adelaida Cassar Borg il-proprjeta' in kwistjoni giet iddenunzjata b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Awwissu, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini fl-atti a fol. 18 et seq tal-process.

3. Illi r-rikorrenti Carmel sive Charles u Christine Borg akkwistaw ir-rimanenti kwota ta' 5/6 permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Dicembru, 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg biex b'hekk gew proprjetarji tal-appartament fis-sehem shih (ara kuntratt ta' xiri a fol. 35 et seq tal-process). Jigi nnutat li flimkien mal-appartament mertu tal-kawza r-rikorrenti xtraw l-appartament sovrastanti l-istess appartament mertu tal-kawza li gew deskritti bil-mod kif isegwi:

   > 'Is-sehem ta' hames sesti (5/6) indivizi jew kwalsaisi sehem verjuri spettanti lill-Bejjiegha mill-blokk ta' zewg (2) appartamenti accessibbli minn entratura minghajr numru ufficjali u bl-isem 'Adelaide Flats' fi Triq Sir William Reid, il-Gzira, liema blokka tikkonsisti fi u tinkludi l-entratura fi Triq Sir William Reid, l-entrata u l-bokka tat-tarag sal-bejt, l-appartament internament markat numru wiehed (1) fil-first floor level kif ukoll l-appartament internament markat bin-numru tnejn (2) fis-second floor level, kif ukoll inkluz il-bejt u l-arja kollha sovrastanti l-blokka, tale quale fl-istat u l-kondizzjoni li jinsabu fihom illum …'.

4. Il-fond kien gie dekontrollat mit-8 ta' Novembru, 1977 hekk kif jidher mic-certifikat a fol. 39 tal-process.

Sussegwentament il-mejjet George Cassar Borg - missier ir-rikorrenti Christine Borg f'Awwissu, 1980 kien ta' l-fond Adelaide, Flat 1 fi Triq William Reid, Gzira b'titolu ta' kera lill-intimati konjugi Dimech (ara kopji ta' ricevuti a fol. 80 et seq tal-process). Billi l-intimati konjugi Dimech kienu cittadini ta' Malta u kienu juzaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'awment fil-kera skond ir-rata' ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet governattivi.

5. Ir-rikorrenti konjugi Borg fit-13 ta' Jannar, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Dimech. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bit-tielet talba talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bil-konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u finalment li jigi likwidat tali kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens u danni likwidati.

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

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Marzu, 2021 a fol. 49 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex

tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Adelaide, appartament numru 1, Triq Sir William Reid, Gzira mill-1 ta' Jannar, 1965 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-1 ta' Gunju, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar id-9 ta' Gunju, 2021 (esebit a fol. 54 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' immobbli, permessi u potenzjal u sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn u ghaxart elf ewro (€210,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-binja u l-posizzjoni taghha. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1965 sas-sena 2020 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU
		ANNWALI €
1965	1970	€349.41
1971	1976	€524.11
1977	1982	€908.46
1983	1988	€1,816.91
1989	1994	€2,725.37
1995	2000	€4,751.92
2001	2006	€5,775.00
2007	2012	€6,125.00
2013	2020	€8,000.00

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Borg Costanzi kif ukoll ir-risposti tal-istess Perit Tekniku a fol. 103 et seq tal-process. Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-konjugi Dimech – m'humiex legittimi kontradritturi:</u>

Illi bhala eccezzjoni preliminari l-intimati konjugi Dimech eccepew illi m'humiex legittimi kontraditturi fil-kawza prezenti billi (i) it-talbiet tar-rikorrenti huma fit-totalita' taghhom diretti lejn l-Avukat tal-Istat u di piu' huma m'ghandhom qatt jinzammu responsabbli ta' dannu li qatt ma kien ikkawzat minnhom bhala nkwilini, u, (ii) fir-rikors taghhom ir-rikorrenti jsemmu fondijiet li huma m'ghandhom x'jaqsmu xejn maghhom.

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 konjugi Borg 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 taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira 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.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-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 ma' dak suesopst u tqis li m'ghandiex xi zzid oltre dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari u r-raba' eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat, it-tieni eccezzjoni 2.b tal-intimati u u l-hames eccezzjoni:</u>

L-ewwel eccezzjoni titratta l-fatt li fir-rikors promotur jissemmew fondi li mhumiex mertu tal-kawza odjerna.

L-Avukat tal-Istat preliminarjament ukoll jeccepixxi li r-rikorrenti ghandhom jiccaraw meta l-fond mertu tal-kawza nghata b'kera gjaladarba bejn il-premessi 6 u t-18 u l-20 wahda hemm diskrepanza. Mhux biss imma jsostni li r-rikorrenti ghandhom jiccaraw il-kawza tirrigwardjax kera li ilha fis-sehh 35 sena jew inkella hija koncessjoni enfitewtika temporanja kif iddikjarat fil-premessa numru 24.

L-intimati konjugi Dimech ukoll jirrilevaw l-istess diskrepanzi u zbalji fir-rikors.

Il-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti konjugi Borg iddikjaraw li dawk il-fondi l-ohra gew indikati bi zball rizultat tal-'copy and paste' u xejn aktar. L-istess jista' jinghad fir-rigward l-izbalji l-ohra ndikati fir-raba' eccezzjoni. Il-Qorti tirrileva li mill-assjem tal-provi jirrizulta li effettivament il-kera bdiet mill-1980 billi anke l-intimati esebew kopja tal-ircevuti tal-hlas. Di piu' mill-atti huwa car li l-kawza hi fuq kera ta' fond dekontrollat u mhux fuq kera mnissla minn cens temporanju. Il-Qorti tinnota li huwa minnu li dan kien zball kif deskritt mir-rikorrenti tal-'copy and paste' ghalhekk stante li dan jirrizulta li kien semplicement rizultat tal-pinna, il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet biss f'dan is-sens kif hekk limitat.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – prova cara tat-titolu u prova li l-kirja hija mharsa mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti Borg ghandhom igibu prova cara tat-titolu u ghandhom igibu prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova tat-titolu:

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

> '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 qalet illi:

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

Illi 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. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu prova

sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ghandhom igibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi mill-atti precizament mill-'Order of Registration of a Dwelling House as a Decontrolled Dwelling House' datata 8 ta' Novembru, 1977 mahruga mill-Ufficju tal-Valutazzjoni tal-Artijiet esebit fl-atti a fol. 39 tal-process jirrizulta li l-fond mertu tal-kawza odjerna Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira mid-data msemmija gie registrat bhala fond dekontrollat. Gjaladarba l-fond in kwistjoni kien wiehed dekontrollat u l-intimati konjugi Dimech baqghu jirrisjedu fil-fond ai termini tal-istess ligi precizament ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti m'ghandiex dubju li l-kirja hija mharsa bl-imsemmi Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Il-hames eccezzjoni – konsiderazzjoni tar-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u l-2019:</u>

Illi fil-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li minnu qieghed jilmenta r-rikorrenti ghandu jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u l-2019.

Il-Qorti taqbel li għandu jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali fit-totalita' tiegħu inkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 u tinnota li ser tagħmel dan meta tiġi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti konjuġi Borg. Jingħad li r-rimedji disponibbli godda daħlu fis-seħħ biss fis-sena 2018. Ir-rikorrenti bil-proċeduri odjerni qegħdin jitolbu dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens għal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede Kostituzzjonali tagħha u ta' l-ebda Qorti oħra u llimitaw il-pretensjonijiet tagħhom tal-31 ta' Diċembru, 2018 appuntu stante d-dħul ta' reġim legali divers applikabbli għal dawn il-kirjiet. Għandu jingħad izda li r-rimedji disponibbli (li daħlu fis-seħħ biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti cioe' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali u għalhekk il-Qorti tqis li f'dawn ir-rigward ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedji oħra għajr li jipproċedu bil-kawza odjerna. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni sakemm inkompatibbli ma' dak suespost.

<u>It-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat – Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tmien eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi milqugħ billi skont l-Artikolu 37(2)(f) ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ 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.

<u>Id-disa’ eccezzjoni – Inapplikabilita’ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta:</u>

Illi permezz tad-disa’ eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita’ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u dan ghar-raguni li dan l-artikolu japplika biss f’kaz ta’ tehid forzuz tal-proprjeta’. Isostni li sabiex ikun hemm tehid forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta’, mhux bhal kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 5 ir-

rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni.

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 wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi din il-Qorti tqis li l-istess principji applikabbli fil-kaz tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom jigu applikati fil-kaz odjern.

Illi fid-decizjoni 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 l-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern anke fl-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. 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 ghal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

<u>L-ewwel talba – impossibilita' li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta':</u>

Illi fl-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti konjugi Borg qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati konjugi Dimech fuq il-fond Adelaide, Flat 1 fi Triq Sir William Reid, Gzira u jirrenduwha mpossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

Illi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi kif isegwi:

> '5. (1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.
> (2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu

jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-

aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewwel darba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim

kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm- il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara –

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Gunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, *mutatis mutandis*, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra

tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.'

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-seba' eccezzjoni tieghu jeccepixxi li mhux minnu li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha mpossibli li jiehu lura l-post f'idejhom minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Isostni li minn qari tal-Artikolu 5 sub-artikolu 3 jurik li t-tigdid tal-kirja hija mizura temporanja u mhux perpetwa.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jinsorgi li r-rikorrenti huma f'posizzjoni ta' deprivazzjoni kwazi assoluta tal-proprjeta' u kwazi mpossibli li jirriprenduwha ghajr f'dawk ic-cirkostanzi elenkati fis-sub-artikolu 3 (b) tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. In konsegwenza mhuwiex minnu dak riportat fit-talba tar-rikorrenti u cioe' li '*…qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni* ***indefinita*** *lill-intimati … u jirrenduha* ***impossibli*** *lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.*' L-intimat Avukat tal-Istat ghandu ragun fis-seba' eccezzjoni tieghu jargumenta li mhux minnu li l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirrendiha mpossibli lir-rikorrenti li jirriprendi lura l-post. Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex gusta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan

ghandu jigi rifless fl-ewwel talba billi tintlaqa' limitatament u dan fis-sens li tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni sfurzata lill-intimati Francis Dimech (K.I. 438447M) u Alexandra Dimech (K.I. 227357M) għall-fond Adelaide, Flat 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira u jirrenduha difficli hafna lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

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

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gja gie citat precedentement.

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 r-rikorrenti konjugi Borg fl-affidavit taghhom a fol. 8 et seq tal-process isostnu li bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kif emendata gew miksura d-drittijiet fundamentali taghhom. Isostnu li ghalkemm l-antekawza taghhom hadu hsieb jissalvagwardjaw il-proprjeta' taghhom, il-Gvern xorta sab il-mezz kif johdilhom hwejjighom minn taht saqajhom u fit-terminazzjoni tal-kirja l-intimati Dimech baqghu hemm bis-sahha tal-ligi.

Illi min-naha tal-intimat Avukat tal-Istat fl-ghaxar eccezzjoni eccepixxa li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Isostni wkoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat fit-tnax il-eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-artikolu msemmi huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

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**.)[3]'

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.

---

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

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-kirja George Cassar Borg kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' kera. Mill-atti ma jirrizultax il-perijodu ghal kemm inghatat il-kirja madanakollu huwa fatt li bl-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 partikolarment

bis-sostituzzjoni tal-Artikolu 5, l-intimati konjugi Dimech inghataw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita stante li kienu cittadini Maltin u jaghmlu uzu mill-proprjeta' bhala r-residenza ordinarja taghhom. Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif sostitwit 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 ghalkemm fil-kawza msemmija r-referenza partikolari hija fuq l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-fehma tal-Qorti l-istess ragunament ghandu japplika fil-kaz tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. 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 din il-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-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq

miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti Borg dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat. 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**[4]**,** 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

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

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:

> '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.[5] Il-Qorti temmen li l-istess ragunament huwa applikabbli wkoll fil-kaz tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta dan billi l-kwistjoni tal-proporzjonalita' fl-Artikolu 12 u fl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta hija wahda ferm simili.

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-kirja originarjament giet moghtija bil-fomm u tmur lura ghas-sena 1980. Ma jirrizultax ghal kemm kienet giet moghtija il-kirja pero' din baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-

---

[5] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[5]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla filwaqt li l-inkwilini ghadhom jirrisjedu fil-fond de quo.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti Borg fil-premessi jispjega li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond l-ammont pagabbli kien dak ta' mija u sebgha liri maltin (Lm107) fis-sena. Mill-ircevuti pprezentati fl-atti mill-intimati a fol. 80 et seq tal-process jirrizulta li l-ammont imhallas fis-sena 1980 (meta l-intimati hadu l-fond) kien dak ta' mija u ghaxar liri maltin (Lm110) apparti s-somma ta' elfejn lira maltin (Lm2000) bhala 'key money'. Skont ir-rikorrenti l-kera gholiet ghal €500 fis-sena 2000 u ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 giet €518, fl-2016 €534 u fl-2019 ghal €550 fis-sena liema kera kienet tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa' l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda ferm sproporzjonata meta komparata mal-valur fis-suq. 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-intimati Dimech, 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.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti konjugi Borg fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-wiehed u ghoxrin eccezzjoni (21) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu 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 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-inkwilini Dimech ilhom igawdu l-fond mis-sena 1980 u cioe' wiehed u erbghin (41) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni 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 1991 cioe' s-sena meta miet missier ir-rikorrenti George Cassar Borg fil-kwota ta' 1/12 u mis-sena 2010 cioe' is-sena meta mietet ukoll omm ir-rikorrenti Adelaide Cassar Borg fil-kwota ta' 1/6 (1/12 + 1/12 sehem missier u omm ir-rikorrenti Christine Borg) u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk pprovdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Jigi maghdud ukoll li r-rikorrenti nfushom fil-premessa bin-numru wiehed u ghoxrin (21) iddikjaraw li qeghdin jillimitaw l-effett tal-kawza sal-31 ta' Dicembru, 2018. Stante li l-kawza giet istitwita unikament mir-rikorrenti Christine Borg il-Qorti tista taghti biss l-ammont dovut fil-kwota rispettiva taghha.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tenut kont tas-sehem li kellha r-rikorrenti tul is-snin jammonta komplessivament ghal dak ta' tmintax-il elf seba' mija u hamsa u sittin Ewro u wiehed u sittin centezmu (€18,765.61). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li huma kienu jircievu l-ammont ta' Lm110 fis-sena izda mill-ircevuti esebiti fl-atti mill-intimati jirrizulta li l-ammont imhallas mill-intimati Dimech kien ta' Lm220 fis-sena billi mill-ircevuti jirrizulta li l-ammont ta' Lm110 kien pagabbli kull sitt xhur. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza taghha fis-sehem indiviz tar-rikorrenti ircivew is-somma ta' elf sitt mija u tlettax-il Euro u tmienja u erbghin centezmu (€1,613.48).

€ 18,765.61 - €1,613.48 = € 17,152.13

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:

€ 17,152.13 – 35%= € 11,148.88 – 20% = € 8,919.10

Ammont ta' kumpens dovut: tmint elef disa' mija u dsatax-il Euro u ghaxar centezmi (€ 8,919.10).

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. Il-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-fatt li r-rikorrenti ma kinitx proprjetarja assoluta tal-fond fiz-zmien li ghalih qed jinghata kumpens. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn Euro (€2,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkostanzi.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Dimech 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 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni sfurzata lill-intimati Francis Dimech (K.I. 438447M) u Alexandra Dimech (K.I. 227357M) għall-fond Adelaide, Flat 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira u jirrenduha difficli hafna li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà Adelaide, Flat 1, Triq Sir William Reid, il-Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-

ammont komplessiv ta' ghaxart elef, disa' mija u dsatax-il Euro u ghaxar centezmi (€10,919.10)

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istati jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-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