QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 4 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 440/2021 JVC

Avukat Dottor Alexander Borg Olivier (K.I. 145446M)
George Simonds (K.I. 298285M)
Stefano Borg Olivier (K.I. 394390M)
Jean-Claude Alexander Borg Olivier (K.I. 508568M)

vs

Avukat tal-Istat;
Albert Von Brockdorff (K.I. 790727M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti l-Avukat Dr Alexander Borg Olivier et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 52, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema li huma wirtu minghand il-mejta ommhom u nannithom Alexandra armla minn Nutar Giorgio Borg Olivier li mietet fil-25 ta' Frar 2009.

ii. Illi l-wirt ta' Alexandra Borg Olivier iddevolva fuq l-erba' uliedha r-rikorrenti Avukat Dottor Alexander Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, l-mejjet Peter Borg Olivier u l-mejta Angela Simonds.

iii. Illi Angela Simonds mietet fit-18 ta' Frar 2008 u ppremoriet lil ommha ghalhekk sehemha mill-wirt taghha ddevolva direttament fuq l-unika binha George Simmonds.

iv. Illi Peter Borg Olivier miet fit-18 ta' April 2012 u l-wirt tieghu ddevolva fuq ibnu Stefano Borg Olivier.

v. Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-mejta Alexandra Borg Olivier b'kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta' Gunju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", mill-wirt tal-mejta ommha Maria Costantina Mattei, li mietet fit-23 ta' Jannar 1949, u li l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' April 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri.

vi. Illi b'kuntratt tal-21 ta' Awwissu 1961 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B", il-mejta Alexandra Borg Olivier kkoncediet il-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena versu cens

annwu u temporanju ta' Lm100.00c fis-sena, lill-Avukat Dottor Robert Staines.

vii. Illi b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", l-Avukat Dottor Robert Staines kkonceda z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali lil Albert Von Brockdorff.

viii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-21 ta' Awwissu 1978 izda l-intimat Von Brockdorff u l-mejta martu baqghu jokkupaw d-dar bħala r-residenza ordinarja taghhom ghal xi xhur, biex b'hekk meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979 kien għadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.

ix. Illi b'hekk, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun €465.87c fis-sena, u baqghu jhallsu din il-kera minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u dan wara rikors pprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera ghall-evizzjoni, liema talba giet michuda mill-istess Borg ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

x. Illi l-kera kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u sar €782.28c fl-1993; u suppost kellu jerga' joghla fl-1 ta' Jannar 2013 ghal €1,296.47c, u kellu joghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.

xi. Illi l-intimat Von Brockdorff qed jhallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Von Brockdorff anke minkejja li l-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet skadiet qabel il-21 ta' Gunju 1979 stante li baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni sa llum, u peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u dan minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta originali.

xii. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xiii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

xiv. Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

xv. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid

ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €465 liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xvi. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li huwa hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Von Brockdorff.

xvii. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.

xviii. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti

Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xix. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

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

<u>I.</u> Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inkluz l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Albert Von Brockdorff (K.I. 790727M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 52, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 52, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema 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-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.'

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

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront taghhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 52, Triq Gorg Borg Olivier, tas-Sliema mingħajr ma qed jinghataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' 52, Triq Gorg Borg Olivier, tas-Sliema;

2. Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

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

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. Illi l-liġi li r-rikorrenti qiegħdin jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979; għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu

f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju fl-1989. Kwindi ma ġie impost xejn fuq ir-rikorrenti u dan, għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu;

7. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu 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 konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. Illi 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-Artikolu tal-Konvenzjoni, 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 wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll

peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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*".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

12. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

14. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci v Malta**[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State* <u>*and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*</u>"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest

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

prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. 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' propozjonalita' 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;

17. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;

18. L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u

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

frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

19. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

20. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatt. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu

dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-artikolu 12B(1) tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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-rikorrent, fatt li qiegħed 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;

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

Rat l-affidavits, kuntratti, estratt mir-registru elettorali, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Novembru, 2021 il-Qorti wara li rat li l-intimat Albert Von Brockdorff gie debitament notifikat fis-6 ta' Settembru, 2021 u baqa' ma pprezentax risposta ghaddiet sabiex tiddikjarah kontumaci;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2021 Dr Edward Debono talab il-hatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema mill-21 ta' Awwissu, 1978 u kull hames (5) snin sal-25 ta' Gunju, 2021, rat illi Dr Miguel Degabriele oggezzjona li l-perizja ssir mis-sena 1978 ghar-raguni li fl-ewwel lok il-petizzjoni setghet issir mis-sena 1987 u fit-tieni lok

ir-rikorrenti prezenti wirtu fl-2008 u ghaldaqstant qed jirriserva dwar l-ispejjez u rat li l-Qorti dwar l-ispejjez irriservat li tipprovdi fid-decizjoni u fil-kumplament laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Mario Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat nhar l-14 ta' Jannar, 2022 u jinsab fl-atti a fol. 67 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 3 ta' Marzu 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Fatti fil-Qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti l-Avukat Dottor Alexander Borg Olivier et jippremettu li huma l-proprjetarji fil-kwota ta' kwart indiviz kull wiehed tal-fond 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni ta' ommhom/nannithom skont il-kaz Alexandra Borg Olivier armla tan-Nutar Giorgio Borg Olivier.

   Illi Alexandra Borg Olivier giet nieqsa fil-25 ta' Frar, 2009 u l-wirt u successjoni taghha kien iddevolva fuq l-erba' wliedha l-Avukat Dottor Alexander Borg Olivier, Jean-Claude Alexander

Borg Olivier, l-mejjet Peter Borg Olivier u l-mejta Angela Simonds. Angela Simonds kienet ppremoriet lil ommha Alexandra Borg Olivier precizament fit-18 ta' Frar, 2008 u ghalhekk sehemha kien iddevolva fuq l-uniku binha r-rikorrent George Simonds. Peter Borg Olivier gie nieqes fit-18 ta' April, 2012 u skont kif iddikjarat mir-rikorrenti l-wirt tieghu ddevolva fuq ibnu r-rikorrent Stefano Borg Olivier. Fl-atti ma gew esebiti l-ebda dokumenti li jevidenzjaw effettivament kif iddevolva l-wirt u successjoni ta' l-imsemmija Angela Simonds u Peter Borg Olivier pero' la darba l-fatti ma gewx kontradetti, l-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tiddubita minn dak dikjarat u ghalhekk ser tistrieh fuq dak dikjarat mir-rikorrenti.

Illi jirrizulta li Alexandra Borg Olivier kienet akkwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna mill-wirt u successjoni ta' ommha Maria Costantina Mattei permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli datat 2 ta' Gunju, 1960 (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process). F'dan il-kuntratt il-fond kien mess lill-Alexandra Borg Olivier bix-xorti u kien gie deskritt bil-mod segwenti:

> '1. L-utili dominju perpetwu u benefikati tad-dar numru tnejn u hamsin (52) Victoria Avenue Sliema, fuq deskritta taht in-numru sitta (6), bi gnien zghir maghha anness, soggetta ghar-rata taghha ta cens annwu u perpetwu ta sitt liri u erbghatax il-xelin (£6.14.0) tal-valur fuq citat ta £1400'.

2. Illi l-imsemmija Alexandra Borg Olivier b'kuntratt tal-21 ta' Awwissu, 1961 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli kienet ikkoncediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi

temporanja ghal sbatax (17) il-sena lill-Avukat Robert Staines (ara kuntratt a fol. 36 et seq tal-process).

3. Sussegwentement wara transazzjoni bejn l-Avukat Robert Staines u Alexandra Borg Olivier b'kuntratt tat-2 ta' Settembru, 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli l-Avukat Robert Staines bl-istess kuntratt biegh u trasferixxa s-sub-cens annwu u temporanju u benefikati li kien fadal lill-intimat Albert Von Brockdorff (ara kuntratt a fol. 41 et seq tal-process).

   Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-21 ta' Awwissu, 1978 izda l-intimat Albert Von Brockdorff u l-mejta martu baqghu jghixu fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghom bis-sahha tal-Att XXII tal-1979.

4. Ir-rikorrenti fil-25 ta' Gunju, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikoli 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Albert Von Brockdorff u jirrenduwha mpossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema proprjeta' taghhom. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi 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 u taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa. Bhala t-tielet talba talbu li din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Finalment bhala r-raba' u l-hames talba r-rikorrenti talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni

pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti u li tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

<u>Rapport tal-Perit Mario Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Novembru, 2021 a fol. 64 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema mill-21 ta' Awwissu, 1978 u kull hames (5) snin sal-25 ta' Gunju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-14 ta' Jannar, 2022 (esebit a fol. 67 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, nkluz tal-permessi u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar iddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank dan jammonta ghas-somma ta' disa mija u hamsin elf Euro (€950,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lill-terzi, l-kobor tal-fond u l-lok. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1978 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Cit-ref. JVC 440/2021				MEX1)
Sena	Central Bank PPI	Market value. Dep @ 6.5%/annum	Period 5 years	Rental value @ 3.5%
1978	21	63342	63342	2217
1979	23	67459	63342	2217
1980	24	71844	63342	2217
1981	26	76514	63342	2217
1982	27	81487	63342	2217
1983	29	86784	86784	3037
1984	28.7	92425	86784	3037
1985	27.3	98432	86784	3037
1986	32.5	104830	86784	3037
1987	29.1	111644	86784	3037
1988	33.2	118901	118901	4162
1989	39.2	126630	118901	4162
1990	42.4	134861	118901	4162
1991	46.9	143627	118901	4162
1992	47.7	152963	118901	4162
1993	56.2	162905	162905	5702
1994	67.4	173494	162905	5702
1995	72.2	184771	162905	5702
1996	78.5	196781	162905	5702
1997	85.2	209572	162905	5702
1998	89.4	223194	223194	7812
1999	92.3	237702	223194	7812
2000	100	253152	223194	7812
2001	105.1	269607	223194	7812
2002	114.2	287132	223194	7812
2003	129.3	305795	305795	10703
2004	155.6	325672	305795	10703
2005	170.9	346841	305795	10703
2006	177	369385	305795	10703
2007	178.9	393395	305795	10703
2008	174.1	418966	418966	14664
2009	165.3	446199	418966	14664
2010	167.1	475202	418966	14664
2011	139.3	506090	418966	14664
2012	170.1	538986	418966	14664
2013	173.7	574020	574020	20091
2014	185.7	611331	574020	20091
2015	197.4	651067	574020	20091
2016	219.7	693387	574020	20091
2017	245.6	738457	574020	20091
2018	281.1	786457	786457	27526
2019	298.7	837576	786457	27526
2020	303.6	892019	786457	27526
2021	308	950000	950000	33250
			€	424512

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Cassar u rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – Prova cara tat-titolu:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi preliminarjament li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema.

Illi dwar l-prova tat-titolu il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), 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 minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti kemm permezz ta' dokumentazzjoni kif ukoll permezz tal-affidavits taghhom li ma

gewx kontradetti, ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza.

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

Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Il-Qorti taqbel li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu nkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti. Jinghad li r-rimedji disponibbli godda dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018. Ir-rikorrenti bil-proceduri odjerni qeghdin jitolbu dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ghandu jinghad izda li r-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti cioe' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali u ghalhekk il-Qorti tqis li f'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni sakemm inkompatibbli ma' dak suespost.

<u>Il-hames eccezzjoni – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi permezz tal-hames 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 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12 ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

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 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 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 ghal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

L-Ewwel talba:

Illi permezz tal-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront taghhom l-fatti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat u jirrenduwha mpossibli li jirriprendu l-pussess tal-fond 52, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema.

Illi l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jitratta djar ta' abitazzjoni soggetti ghal izjed minn enfitewsi wahda u dahal fis-sehh fl-14 ta' Dicembru, 2007 bl-Att XVIII tal-2007. Riferibilment ghal dan l-artikolu l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni taghha tat-8 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** inghad illi:

'41. Fattur iehor li jsemmi l-Avukat tal-Istat fir-rikors tal-

appell tieghu huwa illi l-protezzjoni li taghti l-ligi hija "ghal zmien temporanju bil-konsegwenza li hemm certezza li l-fond ser jerga` jirritorna ghand ir-rikorrenti". Dan huwa minnu izda taht l-art. 12A xorta hemm incertezza dwar meta dan sejjer jigri. Se mai dan il-fattur jista` jkollu relevanza ghall-quantum tal-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-dritt, izda certament ma jeliminax dak il-ksur.'

Imbaghad fir-rigward l-Artikolu 12B li jitratta l-kontinwazzjoni tal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni li dahal fis-sehh fl-1 ta' Awwissu, 2018 bl-Att XXVII tal-2018. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B sid ta' fond inghata l-jedd li jmur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob revizjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeccedi t- 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' fond ta' abitazzjoni. Id-disposizzjoni tahseb ukoll sabiex fil-bidu ta' kull procediment b'talba ghal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Il-legislatur haseb ukoll sabiex jirregola talbiet minn sidien ta' fondi li jitolbu l-izgumbrament ta' persuni li jkunu qeghdin jokkupaw fondi proprjeta' taghhom. Jidher li l-legislatur ittenta johloq bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, billi filwaqt li kien imhares id-dritt tal-inkwilin ghar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa' jissussisti aktar jekk l-inkwilin ma jkunx f'qaghda illi jhallas awment fil-kera.

Illi dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza nhar it-23 ta' Novembru, 2020 qalet illi:

'14. .... bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-

proprjeta` taghhom minghand l-inkwilin. B`mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m`ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta` sistema legali ta` kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m`ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta` proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista` jirrivendika permezz ta` proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddecidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva. Kif jargumenta l-Avukat tal-Istat, kien l-appellant stess li talab sabiex il-Qorti tiehu kont ukoll tal-Artikolu 12B u ghalhekk ma setghax imbaghad jippretendi illi l-ewwel Qorti tinjora r-rimedji illi diga jinsabu provduti f`dan l-artikolu meta qisiet it-talba tieghu ghall-izgumbrament tal-appellata.

...

16. ... bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp talakkomodazzjoni socjali.'

In fatti l-intimat Avukat tal-Istat fit-tmintax (18) u d-dsatax (19) il-eccezzjoni tieghu jeccepixxi li l-Artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond in kwistjoni ghandhom id-dritt li jipprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni

fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors. Imbaghad fid-dsatax (19) il-eccezzjoni jeccepixxi li l-ligi tezigi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord ghandu wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' hames snin sabiex jivvaka l-fond. Jeccepixxi wkoll fost affarijiet ohra li sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tigi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma tehtiegx protezzjoni socjali provduta fl-Artikoli 5, 12 jew 12A.

Illi l-Qorti wara li qieset dak kollu suespost tqis li huwa bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li l-inkwilin Albert Von Brockdorff inghata dritt ta' rilokazzjoni li jaghmilha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 52 fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema. Ghalhekk dwar l-eccezzjonijiet 18 u 19 il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess limitatament inkwantu relatati mal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tichadhom fil-bqija.

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

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

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gia 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 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**.)[4]'

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

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

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-awtrici tal-koncessjoni sub-enfitewtika Alexandra Borg Olivier kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Awwissu, 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Xavier Dingli (fol. 36) liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt tal-21 ta' Awwissu, 1961 u skada fil-21 ta' Awwissu, 1978. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk gjaladarba l-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kienu suggettati 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. Fil-fatt 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 tal-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx 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 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 fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha 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-rikorrenti. 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**[5]**,** 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**

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

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.[6]

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 subenfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Awwissu, 1961 atti Nutar Dottor Francis Xavier Dingli ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt u skada fil-21 ta' Awwissu, 1978 u cioe' qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979. Madanakollu l-kirja baqghet vigenti stante li bl-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk l-inkwilini baqghu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera u 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

---

[6] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[6] u **Cassar v Malta fuq citat.**

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 erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena ghalkemm mill-kuntratt ta' subenfitewsi jirrizulta li effettivament l-hlas kien dak ta' mija tlieta u hamsin lira sebgha xelini u sitt soldi (£153.7.6) fis-sena (ara kuntratt a fol. 36 et seq tal-process). Skont ir-rikorrenti wara l-iskadenza tas-suenfitewsi temporanja u cioe' wara l-21 ta' Awwissu, 1978 il-kera kienet toghla kull hmistax il-sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979 billi sar €782.28 fl-1993 rega' ghola fl-1 ta' Jannar, 2013 ghal €1,296.47 u kellu joghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terraced house li l-uzu primarju taghha huwa li tinkera bhala residenza, it-tip ta' residenza kif deskritta u l-post fejn tinsab kif deskritt mill-perit xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa tul iz-zmien 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 rimanenti kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji - Kumpens:</u>

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu wkoll kumpens u danni

pekunjarji u non pekunjarji.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru wiehed u ghoxrin (21) 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 ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn irrizulta li r-rikorrenti Dottor Alexander Borg Olivier et kienu qed igarrbu telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

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

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full*

market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

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

Skeda 'A'.

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

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

1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Albert Von Brockdorff ilu jgawdi l-fond mis-sena 1963 u cioe' tmienja u hamsin (58) sena u ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Jirrizulta mill-atti li l-fond ma kienx minn dejjem f'idejn ir-rikorrenti l-Avukat Dottor Alexander Borg Olivier et pero' precedentement kien proprjeta' ta' ommhom/nannithom skont il-kaz u gie f'idejn ir-rikorrenti biss wara l-mewt ta' l-istess ommhom/nannithom Alexandra Borg Olivier fil-25 ta' Frar, 2009.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu principalment jishaq li l-perjodu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni ghandu jkun dak ta' bejn l-2008 (data ta' skadenza tal-koncessjoni enfitewtika) u l-2018. Jigi rilevat mill-Qorti li l-koncessjoni enfitewtika spiccat fis-sena 1978 u mhux fis-sena 1998 kif indikat mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu. Oltre minn hekk sahaq ukoll li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni wkoll il-fattur ta' passivita' tas-sidien li ghandha sservi bhala riduzzjoni fil-kumpens imsemmija fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deciza ricentament fit-30 ta' Marzu, 2022 fl-ismijiet **Josephine Mifsud -vs- Avukat tal-Istat et**.

Il-Qorti wara li fliet id-decizjonijiet ikkwotati fin-nota ta'

sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2021 (a fol. 64) u cioe' li l-perjodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak bejn id-data tal-1987 billi hija s-sena li minnha r-rikorrenti nghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-2018 (is-sena meta gew introdotti rimedji godda). Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' tlett mija sitta u erbghin elf mitejn tlieta u tmenin Euro (€346,283). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Albert Von Brockdorff ghall-istess perjodu hallas s-somma ta' cirka ta' hamsa u ghoxrin elf hames mija sebgha u sittin Euro u tnejn u disghin centezmu (€25,567.92).

€346,283 - €25,567.92 = €320,715.08

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:

€ 320,715.08 – 35%= € 208,464.80 – 20% = € 166,771.84

Ammont ta' kumpens dovut: mija sitta u sittin elf, sebgha mija u wiehed u sebghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€ 166,771.84).

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 jidhrilhiex 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) huwa wiehed idonju u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

1. Tilqa' t-tmintax (18) u d-dsatax (19) l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat limitatament b'referenza ghall-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta filwaqt li tichadhom fil-bqija u tichad l-eccezzjonijiet kollha l-ohra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 u 12A partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inkluz l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Albert Von Brockdorff (K.I. 790727M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 52, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti.

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 52, Triq Gorg Borg Olivier, tas-Sliema bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ser taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont ta' mija disa' u sittin elf, sebgha mija u wiehed u sebghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€ 169,771.84).

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif jghid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat salv ghall-ispejjez tar-rapport tal-Espert Tekniku l-Perit Mario Cassar li ghandu jigi sopportat nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
4 ta' Ottubru, 2022