QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Numru:- 128/2021 JVC

Raymond Formosa (K.I. 240154M)

vs

Mary O'Shea (K.I. 253042M), armla minn Joseph O'Shea

u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Raymond Formosa talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 7, gia bin-numru 36, Flat 1, Triq Cospicua, Fgura, liema propjeta` hija derivanti mis-successjoni ta' ommu, Carmela Formosa. Ir-rikorrent hu l-eredi tal-genituri tieghu, Tancred u Carmela mizzewgin Formosa, u dan skont it-testment datat l-erbgha (4) ta' Gunju elf disa' mija wiehed u sebghin (1971) ("Dok. A"), fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami u li permezz ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis, tal-hmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u hamsa (2005), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrent ("Dok. B"). Kopja tar-ricerki testamentari kemm pubblici u kemm sigrieta, huma esebiti u mmarkati bhala "Dok. C" u "Dok. D" rispettivament.

2. Illi missier ir-rikorrent, Tancred Formosa miet fl-erbgha ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tmienja u sebghin (04/08/1978), mentri omm ir-rikorrent, Carmela Formosa, mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbgha (2004) u dan kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt tal-genituri tar-rikorrent u li huma hawn esebiti u mmarkati bhala "Dok. E" u "Dok F" rispettivament.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Dekontroll u li hu hawn esebit u mmarkat bhala"Dok. G".

4. Illi omm ir-rikorrent, Carmela Formosa, permezz ta' kuntratt tal-wiehed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tlieta u sebghin (1973), fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona kienet ikkoncediet b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'effett mit-tnax (12) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija tlieta u sebghin

(1973) lil John O'Shea, ossia r-ragel tal-intimata, illum defunt, l-fond imsemmi, ghal perjodu ta' sbatax-il (17) sena versu sub-cens annwu u temporanju ta' ghoxrin Lira Maltija (Lm20.00c) fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, liema kuntratt qed jigi hawn esebit u mmarkat bhala "Dok. H".

5. Illi l-imsemmija Carmela Formosa, permezz ta' Cedola ta' Depozitu Numru 116/1988 fl-ismijiet, Carmela Formosa vs Av. Philip Attard Montalto noe`, fdiet dan ic-cens originali li kien hemm gravanti l-fond in kwistjoni, ossia 7, 'Stella' Flat 1, Triq Cospicua, Fgura u ghalhekk l-imsemmi fond in kwistjoni gie propjeta` assoluta taghha. Kopja legali tal-imsemmija Cedola Numru 116/1988 u li tinkludi l-izbank tal-imsemmija cedola qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. I".

6. Illi din il-koncessjoni sub-enfitewsi temporanja skadiet fil-hdax (11) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disghin (1990).

7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata Mary O'Shea, ossia l-armla ta' John O'Shea u li hija l-antekawza minnu hija cittadina ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

8. Illi fil-hdax (11) ta' Settembru elf disa' mija u disghin (1990) il-kera tal-fond in kwistjoni saret erbghin Lira Maltin (Lm40.00c) ekwivalenti ghal tlieta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€93.17c), u baqa hekk sal-hdax (11) ta' Settembru tas-sena elfejn u hamsa (2005) fejn il-kera kellha terga' toghla skond l-oghli tal-hajja.

9. Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 saret €185.00c fis-sena, regghet oghliet fl-2013 ghal €197.00c u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €203.00c fis-sena, u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal €210.00c fis-sena.

10. Illi l-intimata O'Shea qed thallas il-kera irrizorja ta' €210.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan 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-intimata O'Shea u d-defunt zewgha li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

11. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu 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 mall-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

12. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrent u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

13. Illi l-antekawza tar-rikorrent 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 ridietx taghmel.

14. Illi r-rikorrent gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti 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' €210.00c, 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.

15. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrent mill-proprjeta' tieghu minkejja li l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura 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 jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, O'Shea.

16. 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-rikorrent għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huwa soffra 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 intimata O'Shea.

17. Illi r-rikorrent ghandu jircievi kemm danni pekunjarji u kif ukoll danni non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnu soffert u dan kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA, liema kawza giet deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

18. 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, 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 perjodu.

19. Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018.

GHALDAQSTANT ir-rikorrent qieghed jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary O'Shea u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 7, 'Stella', Flat 1, Triq Cospicua, Fgura, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 7, 'Stella', Triq Cospicua, Fgura 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 r-rimedji kollha li jidhrilha 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-rikorrent 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-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.'

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

1. 'Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jrid igib prova adegwata tat-titolu tieghu fuq il-fond in mertu ossia '7, Flat 1, Triq Cospicua, Fgura'. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jrid jipprova li l-intimata Mary O'Shea tassew qieghda żżomm dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**;

2. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqha ghaliex mhux minnu li l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghmluha impossibli ghar-rikorrenti li jiehu lura l-fond f'idejh minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-artikoli **12 (2) u 12B (8) (b)** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, juri lit-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tigi mwaqqfa;

3. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ma tistax tintlaqa. Dan ghaliex l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ma

jistghux jintlaqtu mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja. F'kull każ, l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jharsu t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-**artikolu 37**;

4. Illi l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, lanqas ma jiksru l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skont il-proviso ta dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Miżuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqghu tabilhaqq taht dan il-proviso;

5. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi, (i) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex ipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (ii) jżommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

6. Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi miżjuda ghal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles

tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata żżomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

7. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jista' jitlob li jiehu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma haqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Ghalhekk ma jistax jinghad, li l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** imorru kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea** jew l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;

8. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnu;

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

Rat ir-risposta ta' l-intimata Mary O'Shea li taqra kif isegwi:

1. Illi, <u>**in linea preliminari**</u>, l-intimata tigbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi r-ragel taghha, illum defunt, kien jismu Joseph O'Shea u mhux John O'Shea, hekk kif citat erronjament diversi drabi fir-rikors promotur. In segwitu, ghalhekk l-intimata umilment titlob sabiex ssir id-debita korrezzjoni fl-okkju tal-kawza

de quo, b'dan illi hija ghandha tigi ccitata bhala "*Mary O'Shea KI. 253042M), Armla minn Joseph O'Shea*". Ukoll, l-intimata umilment titlob li kwalunkwe referenza ghal "*John O'Shea*" gia fl-atti tal-kawza odjerna tigi mibdula ghal "*Joseph O'Shea*";

2. Illi, **<u>b'mod preliminari wkoll</u>**, l-intimata ssostni li l-azzjoni tar-rikorrenti hija wahda ghal kollox **intempestiva** u dana **minhabba l-fatt li l-istess rikorrent naqas milli l-ewwel nett jeżawrixxi r-rimedji ordninarji** kollha disponibbli ghalih skond il-Ligi. Dana peress li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li r-rikorrent qieghed jilmenta propju dwaru, joffri rimedji ordinarji diversi lill-istess rikorrent. Dan kollu jwassal ghall-konkluzzjoni li dawn il-proceduri straordinarji saru qabel waqthom. L-intimata hija ghalhekk tal-umli fehma li f'dawn ic-cirkostanzi, din l-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li teżercita s-setghat taghha ai termini tal-***proviso*** **tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-*proviso* tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana peress li r-rikorrent ma ezawrixxiex ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tieghu skond il-Ligi nostrana**;

3. Illi, **<u>subordinament u bla hsara ghall-eccezzjonijiet preliminari surreferiti</u>**, l-intimata teccepixxi wkoll **<u>in linea preliminari</u>** li hija mhijiex **il-legittimu kontradittur** ghal rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u dana peress li r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jingiebu minn persuna f'kawza kostituzzjonali kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika, u ghandha ghalhekk tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju. Huwa principju ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrana kif ukoll Ewropea illi d-drittjiet fundamentali tal-bniedem jifformaw parti mid-dritt pubbliku u bhala tali esperibbli biss kontra l-Istat. Ghalhekk, l-

intimata tishaq li minżabba f'hekk, hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi, **<u>subordinament u bla hsara ghall-eccezzjonijiet preliminari surreferiti</u>**, l-intimata teccepixxi wkoll in linea preliminari illi ir-rikorrent ghandu jgib prova cara tat-titolu tieghu sabiex juri li huwa s-sid tal-fond in kwistjoni, hekk kif qed jigi allegat fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent ghandu jindika ukoll id-data preciza ta' meta allegatament sar is-sid tal-fond in kwistjoni u dana ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu jista' jigi kkunsidrat biss minn dik id-data u mhux minn qabel;

5. Illi, **<u>subordinament u bla hsara ghall-ecezzjonijiet preliminari surreferiti</u>**, l-intimata teccepixxi wkoll **l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, u dana primarjament minhabba li skond l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ebda haga f'dan l-istess Artikolu m'ghandha tinftihem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja. In oltre, f'kull kaz, l-Artikoli 12 u 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jharsu t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi, ukoll, bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimata teccepixxi wkoll **l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ghal raguni ulterjuri. Dana ghaliex dan l-istess Artikolu 37 jitkellem biss dwar tehid forzuz, jigifieri b'mod obbligatorju, u dana minghajr ma jaghmel referenza ghad-dritt tat-tgawdija' tal-propjeta' - kuntrarjament ghal dak li jaghmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi ghalhekk li l-Artikolu 37 joffri harsien lil dak li jkun unikament

meta hemm tehid tal-propjeta' minhabba xi att ta' l-Istat. Skond din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix moghtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-propjeta';

7. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dil il-propjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta in kwistjoni. li tajjeb li jigi nnutat ukoll li l-stat ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li jibqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

8. Illi, minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, *dato ma non concesso* li Artikolu 37 japplika ghal dan il-kaz, xorta wahda ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixux tehid forzuz jew obbligatorju tal-propjeta' izda jikkostitwixxu biss kontroll ta' uzu ta' propjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi, **bla hsara ghall-eccezzjonijiet surreferiti**, l-intimata **tichad il-mertu tar-rikors promotur, *in toto*,** u dana stante li huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt;

10. Illi, **<u>bla hsara ghal-eccezzjonijiet surreferiti</u>**, l-intimata teccepixxi wkoll li r-rikorrent certament li **ma jistax jilmenta li qed isofri kwalunkwe lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu** u dana stante li huwa baqa regolarment jaccetta l-kera illi l-esponenti baqghet dejjem thallas puntwalment, hekk kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Biss biss, l-ahhar pagament mill-intimata lir-rikorrent sar propju nhar id-disgha' (9) ta' Marzu tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021) - u cioe hames tijiem WARA li r-rikorrent intavola dawn il-proceduri (fatt li l-intimata lanqas biss kienet ghadha konsapevoli tieghu). Dakinhar tad-disgha' (9) ta' Marzu tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021), ir-rikorrent, ben konxju li kien intavola l-proceduri odjerni kontra l-intimata, gabar minghand l-istess intimata, li hija mara anzjana, il-kera dovuta, liema kera tkopri l-perijodu ta' bejn il-hdax (11) ta' Marzu tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021) sal-hdax ta' Settembru ta' l-istess sena;

11. Illi, **<u>bla hsara ghall-eccezzjonijiet surreferiti</u>**, apparti li l-intimata ma tista qatt tinsab b'xi mod responsabbli ghal xi allegat ksur fundamentali tal-bniedem, **l-okkupazzjoni taghha gewwa l-fond in kwistjoni saret in linja ma' ligi vigenti** u li nfatti ghadha vigenti sal-lum il-gurnata. Ghalhekk, l-intimata lanqas ma tista' tigi kkundanatha ghal hlas ta' kwalunkwe kumpens ghad-danni allegatement sofferti mir-rikorrent;

12. Illi, **<u>bla hsara ghall-eccezzjonijiet surreferiti</u>**, fl-eventwalita' biss illi din il-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrent, **ir-rimedju mghoti certament li m'ghandux ikun dak ta' l-izgumbrament tal-intimata**. L-ewwelnett l-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni mhux rimedju li jista' jinghata minn din l-Onorabbli Qorti stante li l-istess Qorti ma hix il-*forum* adegwat sabiex tiddeciedi jekk ikunx hemm

zgumbrament jew le - il-limiti tal-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti jieqfu mal-parametri tal-analizi jekk kienx hemm vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrent *o meno*. Hija l-Ligi ordinarja illi tipprovdi ghar-ripreza ta' fond mikri *se mai*, u ghalhekk din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li jirregola l-Kera, skond il-kaz;

13. Illi, *in oltre*, irid jigi mfakkar li l-intimata hija anzjana armla ta' tmenin (80) sena li ilha tghix fil-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar tmienja u erbghin (48) sena. Apparti minn dan kollu, hija m'ghandix il-mezzi neccessarji sabiex takkwista jew tikri fond iehor u *in oltre* minn hekk, caqliqa bhal din taf tkun detrimentali ghas-sahha taghha;

14. Illi, ukoll, **<u>fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra</u>, it-talbiet tar-rikorrent huma kompromessi ukoll bl-inattivita' matul is-snin** u cioe` mid-data meta l-koncessjoni enfitewtika temporanja giet konvertita f'kirja;

15. Illi, ukoll, l-intimata taqbel mal-eccezzjonijiet hekk kif maghmula mill-Avukat ta' l-Istat fir-risposta tieghu ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn, wiehed u ghoxrin (2021) u ghalhekk taghmel l-istess eccezjonijiet, hekk kif maghmula, taghha ukoll;

16. Illi, finalment, gialadarba l-intimata umilment tissottometti li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali hekk kif allegat mir-rikorrent, jaqghu t-talbiet l-ohra tieghu dwar ir-rimedji mfittxija minnu.

Ghaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-intimata umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent fl-intier taghhom, u dana bl-ispejjeż kontra tieghu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavit, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikati, cedola ta' depositu, kuntratti, noti ta' insinwa, ricerki, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Sarah Pirotta Chircop Beck talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-fond numru 7 gja 36, Flat 1 fi Triq Cospicua, Fgura mis-sena 2004 u kull hames snin sallum, rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Tekniku Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat nhar it-30 ta' Gunju, 2021 a fol. 62 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 29 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 in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

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

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

1. Illi jirrizulta li r-rikorrenti Raymond Formosa huwa l-proprjetarju tal-fond numru 7, gja bin-numru 36, Flat 1 fi Triq Cospicua, Fgura liema fond gie ghandu mill-wirt u successjoni ta' ommu Carmela Formosa. Carmela Formosa giet nieqsa fil-21 ta' Settembru, 2004 (ara certifikat tal-mewt a fol. 15 tal-process). Hija rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment *unica charta* flimkien ma zewgha Tancred Formosa tal-4 ta' Gunju, 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami fejn fost affarijiet ohra istitwew lill-uniku wild taghhom ir-rikorrenti Raymond Formosa bhala werriet universali taghhom bis-sostituzzjoni volgari ghal uliedu (ara testment a fol. 6 et seq tal-process).

Illi l-wirt u successjoni tal-mejta Carmela Formosa gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo-Agius (ara dikjarazzjoni a fol. 9 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet deskritta bil-mod segwenti:

> '(b) L-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali sitta u tletin (36), Cospicua Road, Fgura, tal-valur ta' tnax-il elf Lira Maltin (Lm12,000);'

2. Illi jirrizulta li Carmela Formosa kienet akwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' assenjazzjoni datat 16 ta' Marzu, 1973 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (ara kuntratt a fol. 45 et seq tal-process) fejn hija flimkien ma' ohta Maria Attard kienu gew assenjati diversi fondi li kienu

proprjeta' ta' missierhom Filippo Cassar li kien mizzewweg darbtejn.

L-imsemmija Carmela Formosa kienet permezz ta' cedola ta' depozitu bin-numru 116/1988 fl-ismijiet Carmela Formosa -vs- Av. Philip Attard Montalto noe fdiet ic-cens originali li kien hemm gravanti l-fond in kwistjoni biex b'hekk il-fond gie proprjeta' assolut taghha (ara cedola ta' depositu u zbank a fol. 22 et seq tal-process)

3. Illi jirrizulta ulterjorment li permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-31 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, Carmela Formosa kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond numru 7 gja bin-numru 36, Flat 1 fi Triq Cospicua, Fgura lill-Joseph O'Shea – zewg l-intimata Mary O'Shea ghal zmien sbatax (17) il-sena li kien jaghlaq fil-11 ta' Settembru, 1990 (ara kuntratt a fol. 19 et seq tal-process). Il-kera pagabbli kienet dik ta' ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm20) fis-sena.

4. Illi wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilini O'Shea baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi r-rikorrenti Formosa jallega li gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Ghalhekk fl-4 ta' Marzu, 2021 intavola l-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talab li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tieghu l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) 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 ndefinita lill-intimata Mary O'Shea u jirrenduwha mpossibli li huwa jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni. Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea gew vjolati. Talab li jigi deciz u dikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnu u tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji skont il-ligi u konsegwentament tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas tali kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Illi b'digriet tat-8 ta' April, 2021 a fol. 37 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond bin-numru 7 gja bin-numru 36, Flat 1 fi Triq Cospicua, Fgura mis-sena 2004 u kull hames snin sallum.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar it-30 ta' Gunju, 2021 u halef l-istess nhar il-5 ta' Ottubru, 2021 li jinsab fl-atti a fol. 62 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll

ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-permessi u l-potenzjal tal-istess. Wara d-deskrizzjoni u l-kunsiderazzjonijiet ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta'. Jirrizulta li l-Perit Tekniku ma ghamilx valur lokatizzju tal-fond billi fid-digriet ma giex mitlub jaghmel dan.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mitejn u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000) filwaqt li dwar il-valur fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 2004 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 irrelata kif isegwi:

2004	€108,500.00
2009	€112,000.00
2014	€130,500.00
2019	€214,500.00
2021	€225,000.00

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

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eccezzjoni tal-intimata O'Shea – prova ta' titolu u tad-data preciza meta r-rikorrenti sar sid u prova li l-intimata qieghda zzomm il-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni jeccepixxi li r-rikorrenti jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna, kif ukoll, prova li r-rikorrenti qieghda zzomm il-fond b'titolu ta' kera skont l-Artikoli 12 u 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad l-intimata O'Shea fir-raba' eccezzjoni teccepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti ghandu jgib prova cara tat-titolu u ghandu jindika wkoll id-data preciza meta allegatament huwa sar sid il-fond in kwistjoni u dan billi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali jistghu jigu kkunsidrati biss minn dik id-data.

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

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

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat 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, jirrizulta li r-rikorrenti Raymond Formosa akkwista l-fond mertu tal-kawza odjerna mill-wirt u successjoni ta' ommu Carmela Formosa li giet nieqsa fil-21 ta' Settembru, 2004 u fejn skont testment *unica charta* ma zewgha Tancred Formosa datat 4 ta' Gunju, 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami halliet il-fond mertu tal-kawza odjerna lir-rikorrenti Raymond Formosa (ara testment a fol. 6 et seq tal-process). Ir-rikorrenti Raymond Formosa ddenunzja l-fond mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' kuntratt nhar il-15 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo-Agius (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 9 et seq tal-process).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond, jirrizulta minghajr l-ebda dubju li r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni u sar sid tieghu fl-2004 meta giet nieqsa ommu Carmela Formosa.

Illi fil-kaz odjern l-kirja originat minn enfitewsi temporanju b'kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona. L-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mahsub sabiex jipprotegi persuni mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 jiddisponi b'mod car illi l-enfitewta jkollu jedd jibqa' jokkupa l-fond b'kera fic-cirkostanzi hemm elenkati. Jaqra illi:

‘2) Meta dar ta’ abitazzjoni tkun ingħatat b’enfitewsi temporanja–

(a) għal perijodu ta’ mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa id-dar b’kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b’kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta’ dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta’ kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa’ l-kirja favur l-istess kerrej, b’daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta’ kull perijodu sussegwenti ta’ ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.'.

Ghalhekk fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad bla dubju l-intimata O'Shea qieghda zzomm il-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eccezzjoni tal-intimata O'Shea.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimata O'Shea – Artikolu 37(2)(f):</u>

Illi z-zewg intimati eccepew l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan minhabba li skont l-Artikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot xi ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Isostnu li f'kull kaz l-Artikoli 12 u 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jharsu t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 37.

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 qieghed jilmenta mhux biss illi l-ligi allegatament taghmilha mpossibli ghalih li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, izda wkoll

illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'ghandux l-effett li jippreskludi 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>It-tielet eccezzjoni tal-intimata O'Shea - m'hijiex il-legittimu kontradittur:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni taghha l-intimata O'Shea preliminarjament teccepixxi li m'hijiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali dan billi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubbliku li jingiebu minn persuna f'kawza kostituzzjonali kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

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-rikorrent jilmenta 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 tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 7, gja bin-numru 36, Flat 1 fi Triq Cospicua, Fgura u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet

u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

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

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

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimata Mary O'Shea – intempestivita' billi r-rikorrenti naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji:</u>

Illi b'mod preliminari l-intimata O'Shea eccepiet li l-azzjoni hija wahda intempestiva minhabba l-fatt li l-istess rikorrenti naqas milli l-ewwel nett jezawrixxi r-rimedji ordinarji kollha disponibbli ghalih skont il-Ligi. Dana peress li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li r-rikorrenti qieghed jilmenta proprju dwaru, joffri rimedji ordinarji diversi lill-istess rikorrenti. Issostni li din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha ai termini tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress li r-rikorrenti ma ezawrixxietx ir-rimedji ordinarji kollha a disposizzjoni tieghu skont il-Ligi nostrana.

Illi s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.'

Filwaqt li s-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi illi:

> '(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.'

Fil-fehma tal-Qorti mhux minnu li l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva u temmen li mhux il-kaz li ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rimedji disponibbli dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018 u wkoll ir-rikorrenti bil-proceduri odjerni qieghed jitlob dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk ir-rikorrenti dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

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

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

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni l-intimata teccepixxi l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi l-Artikolu 37 jitkellem biss dwar tehid forzuz jigifieri b'mod obbligatorju, u dan minghajr ma jaghmel referenza ghad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' kuntrarjament ghal Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isegwi ghalhekk li l-Artikolu 37 joffri harsien lil dak li jkun unikament meta hemm tehid tal-proprjeta' minhabba xi att tal-Istat. Filwaqt li fis-seba' eccezzjoni ssostni li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', mhux bhal kaz odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' u ma jkunx hemm 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 skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant

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

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

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

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

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

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

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>
Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

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

---

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

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

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

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

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

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR

> 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona liema kuntratt kien beda jiddekorri mit-12 ta' Settembru, 1973 u skada fis-11 ta' Settembru, 1990. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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

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

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

1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa

l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma 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 jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

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

bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

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

'12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-

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

saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3]

---

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

Illi għal dawn ir-raġunijiet u fic-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-liġi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni tagħha u l-bidla fil-qagħda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal għall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika oriġinarjament ġiet mogħtija permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1973 atti Nutar Dottor John Micallef Trigona għal perjodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fis-12 ta' Settembru, 1973 u skada fil-11 ta' Settembru, 1990 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqgħet viġenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux għazla.

Illi jingħad li l-kirjiet ġew liberalizzati fis-sena 1995 meta ġiet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-ħtiġijiet tal-interess ġenerali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socjo-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-aħħar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' ġustifikat llum il-ġurnata. Nonostante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss waħda parzjali stante li l-leġislatur kompla joħloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-liġi 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 jispjega li inizjalment meta l-inkwilin Joseph O'Shea kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' ghoxrin lira maltin (Lm 20) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem. Mal-iskadenza tal-kuntratt fil-11 ta' Awwissu, 1990 il-kera tal-fond saret erbghin lira maltin (Lm40) u baqa' hekk sal-11 ta' Settembru, 2005 fejn il-kera kellha terga tghola skont l-gholi tal-hajja. Ikompli jghid li a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera fl-1 ta' Jannar, 2010 saret €185 fis-sena regghet gholiet fl-2013 ghal €197 u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar, 2016 ghal €203 fis-sena u fis-sena 2019 regghet gholiet ghal €210 fis-sena.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimata O'Shea tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, permezz tas-seba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghalhekk ma jistax validament jigi argumentat li r-rikorrenti kellu rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti Formosa fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, jitlob ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti.

<u>Kumpens:</u>

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

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which*

may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158

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

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Mary O'Shea ilha tgawdi l-fond mis-sena 1973 u cioe' disgha u erbghin (49) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu korrettament indika li fl-atti ma hemm l-ebda valutazzjoni tal-valur lokatizzju u dan billi fil-verbal tat-8 ta' April, 2022 a fol. 37 tal-process ir-rikorrenti ma talabx perizja dwar il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2004 sa April, 2021 pero` talab biss il-valur tal-fond. Isostni li dan ifisser li l-Qorti hija sprovvista mill-provi kardinali li generalment hija bzonnjuza f'kawzi ta' din ix-xorta liema nuqqas ta' prova logikament ghandha twassal din il-Qorti fl-impossibilita' li takkorda xi tip ta' danni pekunarji kif ukoll dawn non-pekunarji.

Illi l-Qorti assolutament ma taqbilx mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat u cioe' li n-nuqqas tal-prova tal-valur lokatizzju ghandu jwassal ghac-cahda tat-talbiet tar-rikorrenti Formosa. Il-Qorti kellha diversi kawzi simili minn fejn setghet tinnota li l-valur lokatizzju jigi stabbilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata' applikabbli tkun dik li jsejjhulha bhala 'Yield'. Il-'Yield' generalment kienet tvarja bejn 2%, 2.75% u anke 3%, 4 jew 5% u din il-persentagg tal-'Yield' ovvjament kienet tawmenta aktar ma jghaddi z-zmien fid-dawl tal-fatt mat-trapass tas-snin il-valur lokatizzju qieghed dejjem izid kif ukoll skont il-post fejn tinsab il-proprjeta' in kwistjoni. Fic-cirkostanzi tenut kont tal-istat tal-fond u l-lok il-Qorti tqis li 'Yield' ta' 3% hija wahda gusta u ghalhekk il-valur lokatizzju fis-snin imsemmija kellu jkun bil-mod segwenti:

Sena	Valur fis-suq	Yield	Valur Lokatizzju annwali
2004	€108,500.00	3.00%	€3255
2005			
2006			
2007			
2008			
2009	€112,000.00	3.00%	€3360
2010			
2011			
2012			
2013			
2014	€130,500.00	3.00%	€3925
2015			
2016			
2017			
2018			

Illi l-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:

Illi bhala perijodu l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn Settembru, 2004 sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provvdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Ghalhekk il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Qorti jammonta komplessivament ghal dak ta' disa' u erbghin elf, hames mija u hamsin Euro (€49,550). Flimkien mal-affidavit taghha l-intimata O'Shea ipprezentat numru ta' ricevuti (a fol. 155 et seq) minn fejn il-Qorti setghet

tikkunstata bi precizazzjoni kemm kien jircievi r-rikorrenti Formosa f'kera li kien f'ammont ta' elfejn mija u tmien Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€2,108.54).

€ 49,550 - €2,108.54 = € 47,441.46

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:

€ 47,441.46 – 35%= € 30,836.95 – 20% = € 24,669.56.

Ammont ta' kumpens dovut: erba' u ghoxrin Elf, sitt mija u disa' u sittin Euro u sitta u hamsin centezmu (€ 24,669.56).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat elef Euro (€4,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

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-intimata O'Shea sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary O'Shea u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti Formosa li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 7, 'Stella', Flat 1, Triq Cospicua, Fgura, proprjetà tal-istess rikorrenti.

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 7, 'Stella', Triq Cospicua, Fgura 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).

4. Tilqa' t-tielet talba u 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.

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Ligi fl-ammont ta' tmienja u ghoxrin elf, sitt mija u disa' u sittin Euro u sitta u hamsin centezmu (€28,669.56).

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-llum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022