QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 15 ta' Dicembru 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 4/2018 JVC

Paul Buhagiar (I.D. 235334 M) u George Buhagiar (I.D. 21264 M) f'isimhom proprio u ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta "Paul and Rocco Service Station" u permezz ta' digriet datat 20 ta' Awwissu 2020 Simone Pisani, Paula Pace, Carmelina Schembri u Mary Grace Buhagiar qed jassumu l-atti flimkien mar-rikorrent Paul Buhagiar

vs

1. **L-Onorevoli Prim' Ministru**

2. **L-Avukat tal-Istat**

3. **Joseph Cassar**
(I.D. 556141 M) u permezz ta' digriet datat 20 ta' Awwissu 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Virginia sive Gina Cassar u Mark Cassar stante li Joseph Cassar miet fil-mori tal-kawza

4. **Virginia sive Gina Cassar (I.D. 949448 M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Paul Buhagiar et talab kif isegwi:

I. 'ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tad-9 ta' Mejju 1966 (**DOK: A**), ir-rikorrenti - ossija r-rikorrent Paul Buhagiar flimkien mad-defunt Rocco Buhagiar, u cjoe' missier ir-rikorrent l-iehor George Buhagiar, li gie nieqes fl-mori - xtraw u akkwistaw, fost ohrajn, u b'titolu ta' **subenfitewsi perpetwa**, zewg porzjonijiet ta' art fabbrikabbli, konfinanti ma' Triq Villambrosa, l-Hamrun, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

II. ILLI, sussegwentement, ir-rikorrenti zviluppaw il-bictejn art hawn fuq imsemmija, bhala parti minn negozju taghhom, u dan billi kkostruwew numru ta' garaxxijiet u fondi residenzjali;

III. ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-14 t'Awwissu 1973 (**DOK: B**), ir-rikorrenti kkoncedew, b'titolu ta' **subenfitewsi temporanja**, lil Lawrence Zammit u lil Judy Portelli, l-fond ossija mezzanin minghajr numru, izda sussegwentement maghruf bhala "Judy House", gewwa Triq Villambrosa, l-Hamrun - liema fond kien gie zviluppat mill-istess rikorrenti fuq l-art gja' akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Mejju 1966 hawn fuq imsemmi - u dan **ghal perjodu ta' erbgha u tletin (34) sena li beda jiddekorri mill-istess data tal-kuntratt, ossija mill-14 t'Awwissu 1973**;

IV. ILLI, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-13 ta' Settembru 1979 (**DOK: C**), l-imsemmija Lawrence Zammit u Judy Portelli ittrasferew it-titolu taghhom ta' **subenfitewsi temporanja** fuq l-istess imsemmi fond, ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, lill-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar, u dan **ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu originali ta' erbgha u tletin (34) sena li, kif gja' inghad, kien beda jiddekorri nhar l-14 t'Awwissu 1973**;

V. ILLI, minkejja li l-perjodu ta' erbgha u tletin (34) sena hawn fuq imsemmi skada fit-**13 t'Awwissu 2007**, l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar baqghu jokkupaw il-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, u ghadhom jaghmlu dan sal-gurnata tallum;

VI. ILLI, permezz ta' rikors guramentat fl-ismijiet *Paul Buhagiar et vs. Joseph Cassar et*, ossija rikors guramentat numru 986/2008 JZM, r-rikorrenti talbu lill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili sabiex, fost ohrajn, tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratti msemmija tal-14 t'Awwissu 1973 u tat-13 ta' Settembru 1979 kienu gew terminati, u li l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar ma kellhom l-ebda dritt, skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), li jibqghu jokkupaw il-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun;

VII. Illi, permezz ta' sentenza tal-15 ta' Settembru 2014 (**DOK: D**) - liema sentenza saret *res judicata* - l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili ghaddiet sabiex cahdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti, u sostniet illi l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar kienu jgawdu titolu fuq il-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, u dan **skond l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** hawn fuq imsemmi;

VIII. ILLI ghalhekk l-intimati baqghu jokkupaw il-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, u dan b'titolu ta' kera, liema titolu gie impost fuq ir-rikorrenti, bhala s-sidien tal-istess fond, bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan versu l-kera irrizorja ta' tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu (€372.70) fis-sena;

IX. ILLI r-rikorrenti huma tal-umli fehma illi l-imsemmi Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-

drittijiet fundamentali taghhom in kwantu li l-istess Artikolu jcahhad lir-rikorrenti, bhala l-proprjetarji tal-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghhom wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja li huma kkoncedew nhar l-14 t'Awwissu 1973, u dan billi, in forza ta' dan l-Artikolu, l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar inghataw id-dritt li jikkonvertu l-istess subenfitewsi temporanja f'kirja kif jinghad fl-istess Artikolu u, konsegwentement, ir-rikorrenti qieghdin jigu forzatament imnehhija u deprivati mill-pussess tal-proprjeta' li ghaliha huma intitolati, u dan minghajr kumpens adegwat u ghalhekk bi hsara ghad-disposizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

X. **ILLI, r-rikorrenti huma wkoll tal-umli fehma illi l-imsemmi Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprivhom mill-pussess tal-proprjeta' taghhom u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess rikorrenti ghat-tgawdija tal-possediment tal-istess proprjeta', u dan bi ksur tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;**

XI. ILLI, effettivament, ir-rikorrenti jemmnu li l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma joffri l-ebda bilanc bejn l-interessi tal-intimati u dawk tar-rikorrenti u dan peress illi l-pizijiet huma mitfughin ghal kollox fuq l-istess rikorrenti li, mhux biss qatt ma kkuntrattaw mal-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar, bhala l-okkupanti odjerni tal-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun, imma talli, skond dak kuntrattat mill-istess

rikorrenti permezz tal-kuntratt tal-14 t'Awwissu 1973, dan l-istess fond kellu, fit-**13 t'Awwissu 2007**, jirriverti lura ghand l-istess rikorrenti;

XII. ILLI, effettivament, gja' gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jwassal ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

XIII. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, r-rikorrenti jitolbu umilment u bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna, u bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, jew min minnhom:

I. TIDDIKJARA illi, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-fatti hawn fuq esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

II. TILLIKWIDA l-kumpens gust dovut lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

III. TIKKUNDANNA lill-intimati, jew lil min minhom, sabiex ihallsu, lir-rikorrenti, l-kumpens hekk likwidat;

IV. TIDDIKJARA li l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar ma jistghux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jilqghu ghal kull azzjoni li jistghu jaghmlu r-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex l-istess rikorrenti jiksbu l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond ossija "Judy House", Triq Villambrosa, l-Hamrun;

V. TAGHTI kwalsiasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jista' jidhrila li jkun xieraq u opportun fic-cirkostanzi.'

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

'Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt '*ghall-proprjeta' u dan kif protett kemm bl-artikolu **1 tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministru m`huwiex il-legittimu kontradittur ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghandu jigi mehlus mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom jgibu l-prova tat-titolu taghhom relattiv ghall-fond Judy House, Triq Villambrosa, Hamrun. F'din il-qagħda huwa loġiku li jinghad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta inkwistjoni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija

gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et v. Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie 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 tenancy agreement*".

Fil-fehma tal-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma

jarawx li l-Artikolu 12A ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li f'gheluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Fenech ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.

   Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu 12A jew bl-izgumbrament tal-intimat. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12A biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgurmbrament tal-okkupant;

6. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien

minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

7. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

8. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

9. Illi dejjem minghajr pregudizzju u biss ghall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment izda mhux biss fejn qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimati Cassat mill-fond in kwistjoni mhumiex gustifikati.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez.'

Rat ir-risposta ta' l-intimati Joseph Cassar u Virginia sive Gina Cassar li taqra kif isegwi:

1.1 'Illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *proprio et nomine* kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

1.2 Illi Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta tar-rikorrenti *proprio et nomine* jew tehid obbligatorju izda kontroll tal-uzu tal-proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

1.3 Illi r-rikorrenti *proprio et nomine* ma gewx zvestiti bil-forza mill-proprjeta' taghhom imma l-proprjeta' taghhom illum tinsab mikrija lill-konvenuti skont kif stabilixxa l-legislatur permezz t'artiklu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.4 Illi ma kien hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta mill-konvenuti, ir-rikorrenti *proprio et nomine* baqghu sid tal-proprjeta' u ghandhom d-drittijiet esklussivi ta' sid, il-*ius in re*, pero' llum huma sid fil-vesti ta' sid il-kera;

1.5 Illi dan l-istat ta' legalita' u cioe' li l-konvenuti qed jabitaw fil-fond ossija "Judy House" Triq Villambrosa, il-Hamrun, b'titolu validu fil-ligi skont artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gie saldat b'decizjoni datata 15 ta' Settembru 2014 tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, liema decizjoni ma kinitx appellata mir-rikorrenti proprio et nomine u lum hi *res judicata*;

Ghaldaqstant, ma kien hemm ebda tehid forzuz tal-proprjeta mill-konvenuti.

2.1 Illi kuntrarjament ghal dak sostnut mir-rikorrenti *proprio et nomine*, ma hemm l-ebda ksur tal-artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni

ta' Malta, ghax taht il-proviso tal-istess artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-Kamra tar-Rapprezentanti tista' b'ligi u fl-interess nazzjonali tistabilixi l-kriterji sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta';

2.2 Illi f'dan il-kuntest, l-emendi legislattivi apportati ghall-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-Att XXII tal-1979 ma humiex lesivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi b'dawn l-emendi ma sar ebda tehid forzuz izda biss kontroll tal-uzu tal-proprjetà fl-interess generali;

2.3 Illi fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001 gie rilevat li "*din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx illi tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni ta' Malta.*"

2.4 Illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et v Avukat Generali tas-7 ta' Dicembru 2009, fuq l-iskorta tas-sentenza sopracitata Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa, osservat li jirrizulta ferm car "*illi kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjetà, bhalma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda se mai jista' jaqa' entro l-parametri u taht il-protezzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*"

2.5 Illi l-kaz in ezami hu kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta' li ma jgawdix il-protezzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2.6 Illi in oltre, Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jistipola d-dritt tal-persuna ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, b'dan illi l-istess Artikolu ma jnaqqasx b'ebda mod "*[...] d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skond l-interess generali, jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni*";

2.7 Illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Dicembru 2012, fl-ismijiet Angela Sive Gina Balzan v L-Onorevoli Prim Ministru et, ddecidiet billi kkonfermat li "*[...] id-dispozizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap 158 huma ezercizzju legittimu ta' din id-diskrezzjoni*";

Ghaldaqstant, ma hemm ebda ksur tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

3.1 Illi huwa erronju li jinghad li r-rikorrenti *proprio et nomine* qatt ma kkuntrattaw mal-konvenuti, stante li skont l-istitut li

jirregola l-enfitewsi, meta d-*dominus directum* jaghti cens, ikun qed jizvesti ruhu mill-*utile dominium* favur l-emfitewta, li jsir is-sid ghat-tul il-perjodu tal-emfitewsi, sakemm l-istess emfitewta jhallas ic-cens u josserva obbligazzjonijiet u l-kundizzjonijiet inerenti fil-koncessjoni emfitewtika bhala rikonoximent tad-*directum dominium*;

3.2 Illi l-istess istitut tal-emfitewsi ma jimpedix lill-emfitewta milli jittrasferixxi l-koncessjoni emfitewtika lil persuni terzi u li l-emfitewta jista' jidhol f'kull ftehim;

3.3 Illi huwa l-artikolu 12A tal-ligi specjali u cioe' Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola x'ghandu jsir fl-gheluq ta' koncessjoni emfitewtika, minkejja li r-rikorrenti *proprio et nomine* qatt ma kkuntrattaw mal-konvenuti, b'dan illi ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenuti ma ghandhomx dritt validu fil-ligi;

Ghaldaqstant tezisti relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet;

4.1 Illi r-rikorrenti *proprio et nomine* qed jitolbu li l-konvenuti ma jistghux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-artiklu 12A tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jilqghu ghal kull azzjoni li jistghu jaghmlu r-rikorrenti proprio et nomine fil-forum kompetenti sabiex istess rikorrenti proprio et nomine jiksbu l-izgumbrament tal-istess konvenuti mill-fond;

4.2 Illi b'kull dovut rispett, mhux biss is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili b'decizjoni datata 15 ta' Settembru 2014 iddecidiet li "*[...] l-konvenuti ghandhom titolu validu fil-ligi ghal-fond de quo u kwindi ma jistghux jigu zgumbrati kif qed jippretendu l-atturi*", imma mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti fil-

kompetenza taghha kostituzzjonali li taghti ordinijiet li jirrigwardaw l-izgumbrament tal-konvenuti;

4.3 Illi kif irriteniet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Dicembru 2012, fl-ismijiet Angela sive Gina Balzan v L-Onorevoli Prim Ministru et "*Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal, wisq probabbli ghat-tkeccija tal-konjugi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta protezzjoni innifisha, moghtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid*", b'dan illi l-Qorti ddecidiet li l-attrici f'dan il-kaz kellha tinghata rimedju f'ammont ta' flus mill-intimat Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Intern u Gustizzja bhala kumpens talli gie lez id-dritt ta' proprjeta' tal-attrici kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea;

4.4 Illi f'kull kaz, jekk din il-Qorti tiddeciedi li xi kumpens hu dovut lir-rikorrenti *proprio et nomine*, dan il-kumpens fuq l-iskorta tas-sentenza citata tas-7 ta' Dicembru 2012 ghandu jinghata mill-konvenuti l-Onorevoli Prim Ministru u l-Avukat Generali.

Illi ghaldaqstant, it-talbiet kollha tar-rikorrenti *proprio et nomine* ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, sentenzi, ricerki pubblici, rapport *ex-parte*, cedola ta' depositu u fidi ta' cens, certifikat ta' dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2018 Dr Alexander Schembri ghar-rikorrenti talab il-hatra ta' perit tekniku sabiex jistabilixxi l-valur tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju mill-2017 sal-gurnata

tallum u rat illi fil-verbal tas-seduta sussegwenti tal-24 ta' Jannar, 2019 il-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jaghmel l-istima tal-proprjeta' hekk kif indikata fil-verbal tas-seduta precedenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela prezentat nhar it-3 ta' Gunju, 2019 a fol.174 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati a fol. 190 et seq tal-process u r-risposti tal-Perit Tekniku Abela a fol. 209 et seq tal-process u rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti a fol. 202 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ntavolati nhar is-16 ta' Novembru, 2020 rat ukoll in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar is-16 ta' Frar, 2021 u r-risposti ntavolati fid-19 ta' Frar, 2021;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar il-11 ta' Gunju, 2020 fejn stante l-mewt tal-intimat Joseph Cassar talbu li l-atti jigu trasfuzi f'isem Virginia sive Gina Cassar u Mark Cassar bhala l-eredi tal-intimati defunt Joseph Cassar, rat ir-risposta tal-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat ntavolata nhar it-13 ta' Awwissu, 2020 u r-risposta tal-intimat Mark Cassar u Virginia Cassar intavolata nhar id-9 ta' Lulju, 2020 a fol. 219 et seq tal-process u rat id-digriet tal-Qorti moghti nhar l-20 ta' Awwissu, 2020 a fol. 30 et seq tal-process fejn il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-atti kif mitluba;

Rat ir-rikors ta' Simone Pisani, Paula Pace, Carmelina Schembri u ta' Dr Mary Grace Buhagiar u Paul Buhagiar intavolat nhar il-11 ta' Gunju, 2020 fejn stante li r-rikorrenti Paul Buhagiar b'kuntratt tas-27 ta' Settembru, 2018 kif korrett b'kuntratt tal-10 ta' Marzu, 2020 entrambi fl-atti tan-Nutar Reuben Debono r-rikorrenti Paul Buhagiar ikkonceda b'titolu ta' donazzjoni lill-imsemmija l-fond

mertu tal-kawza odjerna ossia bin-numru 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta talbu li jassumu l-atti tal-kawza flimkien mar-rikorrenti Paul Buhagiar, rat ir-risposta tal-intimati ntavolata nhar id-9 ta' Lulju, 2020 a fol. 221 tal-process u rat id-digriet tal-Qorti datat 20 ta' Awwissu, 2020 fejn il-Qorti laqghet it-talba;

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata nhar is-17 ta' Settembru, 2020 fejn ir-rikorrenti cedew ir-raba' (IV.) talba kif dedotta fir-rikors promotorju taghhom filwaqt li zammew fermi t-talbiet l-ohrajn kollha ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jiprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Fatti:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Paul Buhagiar et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia mezzanin minghajr numru maghruf bl-isem ta' 'Judy House' fi Triq Villambrosa, Hamrun illum bl-indirizz 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida liema fond kien wiehed dekontrollat (a fol. 103 tal-

process) u kien gie originarjament akkwistat fl-istat ta' porzjon art fabbrikabbli mir-rikorrenti Paul Buhagiar u huh Rocco Buhagiar – missier ir-rikorrenti George Buhagiar permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa tad-9 ta' Mejju, 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (ara kuntratt a fol. 5 et seq tal-process).

Sussegwentement ir-rikorrenti Paul Buhagiar u huh id-defunt Rocco Buhagiar kienu zviluppaw l-porzjon art u dan billi kkostruwew numru ta' garaxxijiet u fondi residenzjali fosthom il-fond mertu tal-kawza odjerna.

Jinghad li r-rikorrenti fdew ic-cens permezz ta' cedola ta' depozitu u fidi ta' cens intavolata fil-15 ta' Frar, 2018 u kopja taghha tinsab fl-atti.

2. Illi permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia r-rikorrenti Paul Buhagiar fil-kwalita' tieghu ta' direttur u a nom tad-ditta 'Paul & Rocco Service Station' kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' erbgha u tletin (34) sena l-fond in kwistjoni lill-Lawrence Zammit u Judy Portelli (ara kuntratt a fol. 11 et seq tal-process).

   L-imsemmija Lawrence Zammit u Judy Portelli kienu permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia ittrasferew it-titolu taghhom ta' subenfitewsi temporanja fuq l-imsemmi fond lil Joseph Cassar u dan ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta' erbgha u tletin (34) sena (ara kuntratt a fol. 18 et seq tal-process). Ic-cens temporanju skada fit-13 ta'

Awwissu, 2007 izda l-intimati Cassar baqghu jokkupaw il-fond u ghadhom jaghmlu dan sal-gurnata tal-lum.

3. Illi r-rikorrenti ntavolaw rikors guramentat bin-numru 986/2008JZM fl-ismijiet Paul Buhagiar pro et noe et -vs- Joseph Cassar et quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fejn *inter alia* kienu talbu li jigi dikjarat u deciz li l-kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 1973 bejnhom u bejn Zammit u Portelli huwa terminat kif ukoll li l-kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1979 fejn saret cessjoni tas-subenfitewsi temporanja a favur l-intimati odjerni hija wkoll terminata u sabiex jigi dikjarat li l-intimati m'ghandhom ebda dritt ezercitabbli naxxenti mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati m'ghandhom l-ebda dritt jew titolu validu fil-Ligi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna u li jigi dikjarat u deciz li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond ossia mezzanin minghajr dritt jew titolu validu fil-Ligi. Ir-rikorrenti fl-imsemmija kawza kienu talbu wkoll li jigi dikjarat li l-intimati ghandhom jigu zgumbrati mill-fond u sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom fi zmien qasir u perentorju u jikkunsenjaw u jirrilaxxaw l-istess fond bhala liberu u battal.

   Illi permezz ta' decizjoni tal-15 ta' Settembru, 2014 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet laqghet l-eccezzjonijiet kollha u konsegwentament cahdet it-talbiet kollha attrici (ara decizjoni a fol. 22 et seq tal-process). Illum il-gurnata din id-decizjoni saret *res judicata*. Ghalhekk l-intimati konjugi Cassar baqghu jirrisjedu fil-fond bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan versu l-kera ta' €372.70.

4. Illi r-rikorrenti jsostnu li l-imsemmi Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom in kwantu l-istess artikolu jcahhadhom milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-fond 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida u dan wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika li huma kkoncedew nhar l-14 ta' Awwissu, 1973 u dan billi bis-sahha tal-istess artikolu l-intimati Cassar inghataw il-possibilita' li jikkonvertu s-subenfitewsi temporanja f'kirja kif jinghad fl-istess Artikolu u ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin forzatament jigu mnehhija u deprivati mill-pussess tal-proprjeta' li ghaliha huma ntitolati u dan minghajr kumpens adegwat u bi hsara tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

   Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma joffrix bilanc bejn l-interessi tal-intimati u dawn tar-rikorrenti u dan peress li l-pizijiet huma mitfughin kollha fuqhom meta huma qatt ma kkuntrattaw mal-intimati Cassar bhala l-okkupanti odjerni tal-fond 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida.

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti istitwew il-kawza odjerna fejn talbu *inter alia* li jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Talbu wkoll li jigi likwidat kumpens gust dovut lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u konsegwentement jigu kkundannati l-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu tali kumpens likwidat. Talbu ulterjorment li jigi dikjarat li l-

intimati Cassar ma jistghux aktar jinqdew fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jilqghu ghal kull azzjoni li jistghu jaghmlu r-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex ir-rikorrenti jiksbu l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond u finalment talbu sabiex il-Qorti taghti rimedju iehor li jista jidrilha li jkun xieraq u opportun.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 24 ta' Jannar, 2019 a fol. 125 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jistabbilixxi l-valur tal-fond u l-valur lokatizzju mill-2007 sal-gurnata tal-lum u r-rapport tieghu gie pprezentat fl-atti nhar it-3 ta' Gunju, 2019 a fol. 174 et seq tal-process.

Wara li l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ta' deskrizzjoni tal-fond 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida, huwa ghadda sabiex ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwar l-izvilupp potenzjali li jista jsir fil-proprjeta'. Huwa rrelata li l-fond jinsab f'zona ta' zvilupp residenzjali fejn l-gholi permissibbli hu ta' erba' sulari w semi-basement skont l-Imsida & Pieta' Building Heights & Urban Design Map formanti parti mill-North Harbours Local Plan. Jispjega li meta dahal in vigore DC2015, dan l-gholi gie stabbilit f'gholi ta' 22 metri li jfisser li jistghu jinbnew tlett sulari u sular irtirat fuq il-binja ezistenti.

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda sabiex ikkalkula l-valur tal-proprjeta' li kieku mibjugh volontarjament minn sidu, illum, fuq is-suq miftuh ghas-somma ta' <u>mitejn elf ewro (€200,000)</u>.

Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela ghadda wkoll sabiex ta' valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni mis-sena 2007 sas-sena 2019 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	VALUR	YIELD	VALUR LOKATIZJU
2019	€200,000	4%	€8,000
2014	€130,000	3.75%	€4,875
2009	€95,000	3.5%	€3,325
2007	€85,000	3.5%	€2,975

Illi fis-seduta tat-18 ta' Gunju, 2019 l-Perit Tekniku Godwin P. Abela halef ir-rapport. Minn harsa lejn l-process jirrizulta li l-partijiet eskutew lil Perit Tekniku madanakollu l-ebda talba ghal hatra ta' periti perizjuri ma giet intavolata. Rat izda li fir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku fosthom ir-risposti datati 16 ta' Novembru, 2020 il-Perit ikkonferma li kien hemm zball fl-ewwel rapport tieghu ghal dak li hu d-daqs tal-fond izda rat ukoll li l-Perit ikkonferma li din il-varjazzjoni tant hi minima li ma taghmilx effett ghall-valutazzjoni originali moghtija minnu u l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat - Onor. Prim Ministru m'huwiex legittimu kontradittur:</u>

Illi l-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat fir-risposta taghhom intavolata nhar id-9 ta' Frar, 2018 eccepew preliminarjament li l-Prim Ministru m'huwiex il-legittimu kontradittur ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ghandu jigi mehlus mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi r-rikorrenti permezz ta' nota ntavolata nhar it-23 ta' Mejju, 2022 a fol. 187 tal-process cedew il-kawza odjerna in kwantu diretta fil-konfront tal-Onorevoli Prim Ministru intimat izda zammewha ferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi fil-konfront tal-intimati l-ohrajn kollha. Fid-dawl ta' din in-nota u l-fatt li l-Onorevoli Prim Ministru rrisponda ghar-rikors flimkien mal-Avukat tal-Istat l-Qorti tiddikjara din l-eccezzjoni bhala ezawrita.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat – prova tat-titolu fuq il-proprjeta':</u>

Illi l-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat bhala t-tieni eccezzjoni preliminari taghhom eccepew illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond 116, 'Judy' fi Triq il-Frangiskani, Imsida, kif ukoll li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni.

Illi kif kellha okkazjoni 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 minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Paul Buhagiar et ressqu provi sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza kif gia ndikat fil-provenjenza fuq imsemmija fis-sezzjoni '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**'.

Illi dwar il-parti tal-eccezzjoni fejn l-intimati eccepew illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni, l-Qorti tinnota li r-rikorrenti Paul Buhagiar et illimitaw it-talba taghhom mis-sena 2007 il-quddiem u cioe' mis-sena meta s-subenfitewsi temporanja skadiet. Il-Qorti ma tqisx li ghandha ghalhekk ghalfejn tindaga meta effettivament ir-rikorrenti saru proprjetarji billi llum il-gurisprudenza rrikonoxxiet li l-kumpens m'huwiex limitat ghal meta l-proprjeta' tkun giet f'idejn il-partijiet[1]. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimati Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

---

[1] Ara **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2021.

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi l-Artikolu 37 jitkellem biss dwar tehid forzuz jigifieri b'mod obbligatorju. Isostni li sabiex wiehed ikun jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akwist b'xiri assolut haga li certament fil-kaz odjern ma saritx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni billi ma kellhomx 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.'

Illi dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta djar ta' abitazzjoni soggetti ghal izjed minn enfitewsi wahda li 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.'

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 bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta nholqot 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 din it-tielet eccezzjoni.

<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>

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**.)[2]'

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:

---

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li r-rikorrenti Paul Buhagiar et u l-antekawza ta' George Buhagiar kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' erbgha u tletin (34) sena permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-istess data tal-kuntratt tal-14 ta' Awwissu, 1973 u skada fit-13 ta' Awwissu, 2007. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li

gie ffirmat il-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 fi kwalunkwe kaz il-kuntratt iffirmat mir-rikorrenti u mill-antekawza tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XVIII tal-2007 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 l-gurisprudenza tikkonferma li r-regim legali mahluq permezz tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs-Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 il-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.'

Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont

is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. In fatti dan huwa kaz minnhom fejn irrizulta li l-intimati xtraw proprjeta' u sussegwentment ghaddewha b'donazzjoni lill-binthom. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti 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**[3]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the</u>

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

<u>means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."</u> (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar 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 minn gurisprudenza li l-artikolu 12A 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 billi johloq 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. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

<u>**Rimedji - Kumpens:**</u>

Il-Qorti rat li r-rikorrenti odjerni, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu wkoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

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

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

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the

applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90

1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Cassar ilhom igawdu l-fond mis-sena 1979 u cioe' tlieta u erbghin (43) sena u l-intimata Virginia sive Gina Cassar ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti wara li fliet id-decizjonijiet ikkwotati fin-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, kif ukoll ohrajn fuq l-istess materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak bejn id-data tal-2007 billi hija s-sena li fiha spiccat is-sub-enfitewsi u l-2018 billi hija s-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 Godwin P. Abela jammonta komplessivament ghal dak ta' tnejn u erbghin elf mija tnejn u ghoxrin Ewro u tnejn u

disghin centezmu (€42,122.92). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Cassar ghall-istess perijodu hallsu s-somma ta' cirka ta' erbat elef u sitt Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€4,006.52).

€42,122.92 - €4,006.52 = €38,116.40

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma 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:

€ 38,116.40 – 35%= € 24,775.66 – 20% = € 19,820.53

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: dsatax-il elf, tmien mija u ghoxrin Euro u tlieta u hamsin centezmi (€ 19,820.53).

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 gia 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.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-Onor. Prim Ministru u l-Avukat tal-Istat bhala ezawrit stante li fil-mori gew irtirati t-talbiet fil-konfront tal-intimat Onor. Prim Ministru;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li b'effett tal-11 ta' April, 2018 bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-fatti hawn fuq esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-kumpens konsistenti f'danni pekunjarji u non pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tnejn u ghoxrin elf, tmien mija u ghoxrin Euro u tlieta u hamsin centezmu (€ 22,820.53.);

5. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat fil-paragrafu precedenti;

6. Tiddikjara r-raba' talba sorvolata stante li giet irtirata;

7. Tichad il-hames talba billi l-Qorti tqis li kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji huwa sufficjenti bhala rimedju ghar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawn tal-intimati Cassar.

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.
15 ta' Dicembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta' Dicembru, 2022