QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar 2023

Kawza Numru: 4

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 137/2021 JVC

Reverendu Fr Pierre Desira (K.I. 40073M) fil-kwalità tieghu ta' Prokuratur tal-Pronvincja Agostinjana Maltija, kif debitament awtorizzat

vs

Avukat tal-Istat;

Paul Chetcuti (K.I. 0635649M);
Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Reverendu Fr Pierre Desira (K.I. 40073M) fil-kwalità tieghu ta' Prokuratur tal-Pronvincja Agostinjana Maltija kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **71 Triq il-Kbira, Rabat, Malta**.

ii. Illi b'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore *sive* Sammy Abela, **'<u>Dokument A</u>'** hawn anness, l-esponenti kienet ikkoncediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal **21 sena** dekorribbli mit-8 ta' Dicembru 1976 lill-intimati Chetcuti, l-fond *ossia* dar in kwistjoni, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' **Lm50.00c** fis-sena.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-**7 ta' Dicembru 1997**, izda l-imsemmija intimati Chetcuti baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

iv. Illi ghalhekk wara s-7 ta' Dicembru 1997, l-imsemmija intimati Chetcuti baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kera ta' **€233.00c** fis-sena, u llum bl-Att X tal-2009 fis-7 ta' Dicembru 2013 l-kera kellha ssir **€337.47c** fis-sena, u terga' toghla ghal **€344.43c** fis-sena, u terga toghla ghal

€359.00c fis-sena. Effettivament pero huma qed jircievu biss **€217.00c** fis-sena.

v. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Chetcuti, gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

vi. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument A'* surreferit.

vii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

viii. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

ix. Illi inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXIII tal-1979, l-intimati Chetcuti kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja *de quo*.

x. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Chetcuti liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

xi. Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprjetà tieghu minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

xiii. Illi r-rikorrenti ma kellu l'ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejjgu.

xiv. Illi r-rikorrenti gie mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà 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 lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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 u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€233.00c** fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

xv. Illi r-rikorrenti sa llum ghadu qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq.

xvi. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tieghu minkejja li huwa ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tieghu bhala sid u dawk tal-inkwilini.

xvii. Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi

huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xviii. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xix. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

xx. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxi. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti 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-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Paul Chetcuti (K.I. 0635649M) u Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M), b'tali mod li gie rez kważi impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 71, Triq il-Kbira, Rabat, u/jew li jircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument A'* fil-process.

(II) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu 71, Triq il-Kbira, Rabat bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

(III) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u

danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi

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

(V) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat tal-Istat kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront taghha qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 71, Triq il-Kbira, Rabat, Malta mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrent li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jrid ġġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

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

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jitlifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din

ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

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

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-

residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2];

12. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

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

16. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom[4];

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

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

18.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta ta' Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigh tal-kawża odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, ghandu jinghad, illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali, ghandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jezisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018.

3. Illi fit-tielet lok ghandu jinghad illi ir-rata tal-kera korrenti, mhix kif indikata mir-rikorrent fir-rikors promutur tieghu, izda hija ta' mitejn u tnejn u disghin ewro u tmenin centeżmi (€292.80) fis-sena.

4. Illi fir-raba' lok, lanqas ma huwa minnu illi r-rata tal-kera kellu tkun aktar milli indikata fir-rikors promutur, kif qed jinghad fil-premessa numru iv., u dan peress fuq struzzjonijiet ta' l-istess rikorrenti, il-kera gholiet, u dan ai termini tal-ligi, skont l-gholi tal-hajja, fis-sena 2013 mir-rata ta' mitejn u tmienja u hamsin Ewro u dsatax-il centezmi (€258.19) ghar-rata ta' mitejn u hamsa u sebghin Ewro u erbghin centeżmi (€275.40), fis-sena 2016, ghar-rata ta' mitejn u wiehed u tmenin Ewro u tmien centeżmi (€281.08), u fis-sena 2019 ghar-rata ta' mitejn u tnejn u disghin ewro u tmenin centezmi (€292.80) fis-sena, kif gia indikat. (Dok PC 1 sa Dok PC 4).

5. Illi fil-hames lok, l-esponenti dejjem imxew skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura kienu censwalisti u utilisti idonei, u aktar tard, l-inkwilin idonei ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxi ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika, u wara tal-kiri, jew il-ligi, dejjem hallsu fil-hin ic-cens u wara il-kera, u ghalhekk ma ghandhom jsofru l-ebda konsegwenzi ta’ dan, u ma ghandhomx jigu ikkundannati la responsabbli ghad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni.

6. Illi fis-sitt lok, l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi, u ghalhekk ma ghandhom lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u ghalhekk ma ghandhom bl-ebda mod jigu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli ghal xi danni, jew responsabbli illi jhallsu xi kumpens in linea ta' danni.

7. Illi fis-seba' lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqghodu fih wahedhom.

8. Illi fit-tmien lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jigu dikjarati responsabbli ghal xi danni, u lanqas ikkundannati ihallsu ebda kumpens, u lanqas ma ghandhom isofri ebda spejjez kif mitlub fir-rikors promutur.

9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien inghataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12 B ta' l-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta Malta, illi jibdew jircievu kera annwali li tista' tlahhaq ghal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fic-cirkostanzi odjerni, bis-sahha ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jigi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inholoq bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u ghalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, giet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

10. Salv, risposti ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xiehda, estratt mir-registru elettorali, ittri, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Gunju, 2021 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti talab li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 71 fi Triq il-Kbira, Rabat, Malta mis-

sena 1998 u kull hames (5) snin sa Marzu, 2021, rat li Dr Degabriele u Dr Cutajar irrimettew ruhhom u l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Marie Louise Caruana Galea;

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Caruana Galea fejn talbet direzzjoni lill-Qorti jekk tistax tkompli bl-inkarigu moghti lilha billi minn Awwissu 2017 hija giet appuntata fuq Bord tal-Kumitat Finanzjarju Djocesan (KFT) sabiex flimkien ma' ghadd ta' esperti finanzjarji ohra jiehdu hsieb l-aspett tekniku tal-amministrazzjoni tal-Kurja, rat li fil-verbal tas-16 ta' Novembru, 2021 l-avukati tal-partijiet b'referenza ghar-rikors tal-Perit Tekniku ddikjaraw li stante li din hija kwistjoni purament teknika m'ghandhomx oggezzjoni li l-Perit tkompli bl-inkarigu taghha u rat li l-Qorti fl-istess seduta tas-16 ta' Novembru, 2021 ordnat komunika tal-verbal u ordnat lill-Perit Tekniku sabiex tghaddi ghar-relazzjoni fi zmien xahrejn;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea pprezentat fl-atti nhar it-8 ta' Marzu, 2022 u mahluf nhar is-16 ta' Marzu, 2022 a fol. 94 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' April, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet 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 Rev. Fr Pierre Desira fil-kwalita' tieghu ta' Prokuratur tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 71 fi Triq il-Kbira, Rabat, Malta liema fond huwa wiehed mhux dekontrollat. Il-fond mertu tal-kawza odjerna jifforma parti mill-kunvent in fatti fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika tad-9 ta' Dicembru, 1976 li ser jigi deskritt fil-paragrafu segwenti gie ndikat bhala formanti parti mill-kunvent. Il-kliem uzat fl-imsemmi kuntratt huwa s-segwenti:

'...il koncedenti nomine jiddikjara illi il fond hawn in koncessjoni attwalment jifforma parti mill Kunvent fuq imsemmi, u ilu fil-poter tal istess Kunvent minn meta inbena, cioe xi tlett mitt sena ilu, jigifieri fi zmien immemorabbli, u ghalhekk wisq qabel gie in vigore il Manu Morta, Kapitolu Sebghin kif ukoll dan l-att; ghalhekk jien Nutar niddikjara li dina il koncessjoni enfitewtika temporanea mhix imponibbli skond il fuq imsemmi Att.'

2. Illi permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Salvatore sive Sammy Abela l-Prokuratur tal-Kunvent ta' San Mark u Santu Wistin tar-Rabat, Malta ta' dak iz-zmien kif debitament awtorizzat kien ikkonceda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena lill-intimati Chetcuti versu c-cens annwu u temporanju ta' hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50) fis-sena (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process).

Il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet tiddekorri mit-8 ta' Dicembru, 1976 u skadiet fis-7 ta' Dicembru, 1997 madanakollu l-intimati Chetcuti baqghu jokkupaw il-fond u ghadhom jaghmlu dan sal-gurnata tal-lum dan ghar-raguni li l-intimati konjugi Chetcuti kienu cittadini ta' Malta u kienu juzaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom u ghalhekk bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'awment fil-kera skont ir-rata' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet governattivi.

3. Illi r-rikorrenti fit-8 ta' Marzu, 2021 intavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tar-rikorrenti 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-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti b'tali mod li gie rez kwazi mpossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 71 fi Triq il-Kbira, Rabat u/jew jircievi kera gusta ghall-istess fond.

Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' ai termini tal-Ligi. Talbu li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti. Finalment li l-intimat Avukat tal-Istat

jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 17 ta' Gunju, 2021 a fol. 34 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex taghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 71 fi Triq il-Kbira, Rabat, Malta mis-sena 1998 u kull hames snin sa Marzu 2021.

Illi l-Perit Tekniku Caruana Galea esebiet ir-rapport taghha nhar it-8 ta' Marzu, 2022 u halfet l-istess rapport nhar is-16 ta' Marzu, 2022 (esebit fl-atti a fol. 94 et seq tal-process). Jirrizulta li l-Perit Tekniku wara li ghamlet il-konstatazzjonijiet taghha fuq il-post, ghaddiet sabiex ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet, il-valutazzjoni u finalment l-konkluzjonijiet taghha.

Il-Perit Tekniku rrelatat li l-fond huwa antik u jikkonsisti f'maisonette terran, mibni fuq zewg sulari, minghajr l-arja u sottostanti proprjeta' ta' terzi. Il-fond jifforma parti mill-binja tal-Kunvent San Mark. Tghid li l-finituri huma mizmumin fi stat medjokri hafna u jikkonsistu f'madum tac-ceramika mal-art u mal-hitan tal-kcina u tal-kamra tal-banju. L-aperturi esterni u nterni huma tal-aluminju jew tal-injam. Is-servizzi bhal dawl u ilma u drenagg huma prezenti u funzjonabbli. Il-conduits tal-wires tad-dawl mhumiex midfunin fil-hxuna tal-hajt u s-saqaf, izda conduits huma esposti fuq is-superfici tal-hajt u tas-saqaf.

Illi fir-rapport taghha l-Perit Tekniku Caruana Galea indikat zewg mudelli ta' valutazzjoni differenti madanakollu fil-konkluzjonijiet

taghha ndikat li hija qed tibbaza r-rizultanzi taghha fuq mudell numru 2 peress li r-ricerka li saret fil-gazzetti lokali hija wahda dettaljata.

Il-Perit Tekniku ndikat il-valur tal-fond bhala dak ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000), filwaqt li l-valur lokatizju fis-suq ghall-perjodu mis-sena 1998 u kull hames snin sas-sena 2021 indikati kif isegwi:

> 'd. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' **€5,777 fis-sena (Hamest elef seba' mija u sebgha u sebghin ewro)**.
>
> e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' **€4,050 fis-sena (Erbat elef u hamsin ewro)**.
>
> f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' **€3,600 fis-sena (Tlett elef u sitt mitt ewro)**.
>
> g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' **€3,000 fis-sena (Tlett elef ewro)**.
>
> h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' **€2,405 fis-sena (Elfejn, erba' mija u hames ewro).**'

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat – Prova ta' titolu fuq il-proprjeta':</u>

Illi permezz ta' l-eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Sostna wkoll li r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjeta'

in kwistjoni u dan stante li f'dak l-istadju certament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

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 huwa car mill-istruttura ta' bini tal-fond u jirrizulta mill-atti li l-fond mertu tal-kawza odjerna jifforma parti mill-Kunvent u ilu jifforma parti minnu minn meta inbena l-fuq minn tlett mitt (300) sena qabel. Dan jirrizulta mill-provenjenza ndikata fil-kuntratt ta'

koncessjoni enfitewtika tad-9 ta' Dicembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Salvatore sive Sammy Abela (fol. 8).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova djabolica tal-proprjeta' tal-fond, jirrizulta mill-atti minghajr l-ebda dubju li r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Illi fir-rigward l-parti tal-eccezzjoni relatata mal-kwistjoni li r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjeta', kif inghad il-fond mertu tal-kawza odjerna ilu proprjeta' tar-rikorrenti l-fuq minn tlett (300) mitt sena. Ukoll jirrizulta li t-talba giet limitata sa mis-sena 1998 il-quddiem ghalhekk huwa car li r-rikorrenti kien gia sid f'dan il-perjodu. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimati Chetcuti – konsiderazzjoni tar-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ezawriment tar-rimedji ordinarji kollha:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrent ma jistax jitlob lill-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent jrid jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Il-Qorti taqbel li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni tar-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

L-intimati Cutajar fit-tieni eccezzjoni taghhom eccepew illi qabel wiehed jistitwixxi proceduri kostituzzjonali ghandu qabel xejn jezawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jezisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Il-Qorti tirrileva li l-Artikolu 12B dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ir-rikorrenti ma setax jaghmel uzu minnu zgur qabel ma dahal fis-sehh u cioe' qabel l-2018. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti. Dan premess, ir-rikorrent 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-rikorrent, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma kellu l-ebda rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

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

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta'. Isostni li pero' certament fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa s-sid tal-proprjeta' tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox id-drittijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura

msemmija ghalkemm taqa' taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea din ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Jissottometti ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud.

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 fis-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 espproprijazzjoni 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 taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u

definittiv filwaqt li ghal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

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

<u>Jeddijiet sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</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**.)[5]'.

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

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

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-awtur tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela liema kuntratt kien beda jiddekorri mit-8 ta' Dicembru, 1976 u skada fis-7 ta' Dicembru, 1997. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi 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 mill-awtur 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 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.'

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 pprovdietx 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**[6], fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-

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

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-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.[7]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

---

[7] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[7]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1976 fl-atti Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mit-8 ta' Dicembru, 1976 u skada fis-7 ta' Dicembru, 1997 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-

piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 6 et seq tal-process jispjega li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' hamsin lira maltin (Lm 50) fis-sena. Skont ir-rikorrenti wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u cioe' wara s-7 ta' Dicembru, 1997 l-imsemmija intimati Chetcuti baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u minkejja li setghu jghollu l-kera sad-doppju ghal €233.00c fis-sena u bl-Att X tal-2009 fis-7 ta' Dicembru, 2013 l-kera kellha ssir €337.47c fis-sena u jindika l-awmenti l-ohra li skont hu kellha toghla l-kera tul is-snin jghid li l-Prokuratur ta' qablu ma talabx iz-zieda msemmija u effettivament ghalhekk huma jircievu l-ammont ta' €217.00 biss. Madanakollu l-intimati fit-tielet eccezzjoni taghhom jeccepixxu li r-rata ta' kera kurrenti mhix kif indikata mir-rikorrenti u sabiex isahhu l-argument taghhom mar-risposta taghhom (fol. 23) jipprezentaw ghadd ta' korrispondenza li ghaddiet bejnhom u bejn il-Prokuratur Konventwali precedenti minn fejn jirrizulta li l-kera kienet ghola minn dik iddikjara fl-affidavit. Di piu' jirrizulta wkoll li l-awmenti kienu effettivament saru. Il-Qorti rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-Provincjal Pierre Desira a fol. 93 tal-process fejn ikkorega l-ammonti ta' kera rcevuti minnu da parti tal-intimati liema ammonti jirrizulta li jqarrbu ghal dak eccepit mill-istess intimati. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu kont ta dan kollu sabiex taghmel il-komputazzjoni tal-kumpens u danni.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette terran mibni fuq zewg sulari 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-intimati Chetcuti u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 17 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li sar xi ksur tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fejn irrizulta li r-rikorrenti kien qed igarrab telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

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

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

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

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

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Chetcuti ilhom igawdu l-fond mis-sena 1976 u cioe' sitta u erbghin (46) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak mis-sena 1998 u cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk pprovdew rimedji aktar estensivi lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u sebghin elf Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€71,052). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini Chetcuti ghall-istess perijodu hallsu s-somma ta' erbat elef mija u dsatax il-Ewro u tmienja u sittin centezmu (€4,119.68). Jinghad li l-Qorti hadet kont tal-awmenti li saru tul is-snin u liema awmenti gew indikati fil-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet.

€ 71,052 - € 4,119.68 = € 66,932.32

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:

€ 66,932.32 – 35%= € 43,506.01 – 20% = € 34,804.81

Ammont ta' kumpens dovut: erbgha u tletin elf tmien mija u erbgha Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€ 34,804.81).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposta u tenut kont l-ammont hekk likwidat li huwa ferm anqas minn dak fis-sentenza kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest elef Ewro (€5,000) huwa wiehed idonju u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat

tal-Istat u l-intimati Chetcuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti 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-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Paul Chetcuti (K.I. 0635649M) u Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M), b'tali mod li gie rez kważi impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 71, Triq il-Kbira, Rabat, u li jircievi kera gusta ghall-istess fond;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu 71 fi Triq il-Kbira, Rabat bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

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

ammont komplessiv ta' disa' u tletin elf tmien mija u erbgha Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€ 39,804.81);

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi fir-raba' talba, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Jannar, 2023

Karen Falzon
Deputat Registratur
26 ta' Jannar, 2023