QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Frar 2023

Kawza Numru: 1
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 396/2021 JVC

Anthony (K.I. 254149M) u Jane (K.I. 693355M) konjugi Scicluna

vs

1. Avukat ta' l-Istat;
2. Carmen Borg (K.I. 607946M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Anthony u Jane konjugi Scicluna talbu kif isegwi:

1. ‘Illi permezz ta' att ta' "Datio in Solutum" fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 26 ta' Gunju 1989 ir-rikorrenti kienu akkwistaw minghand missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, Francesco Saverio Frendo, l-imsemmija blokka ta' erbgha appartamenti, bla numru imma bl-isem ta' "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa kif deskritt fl-att anness u mmarkat Dok. JS1.

2. Illi l-appartament numru 2 fil-blokka "Doris Flats", numru 215 fi Triq Isouard, Marsa gie akkwistat mir-rikorrenti kif spjegat, kien moghti precedentament mill-imsemmi Francesco Saverio Frendo lill-intimata Borg b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena ai termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia ta' l-10 ta' Jannar 1974. (Dok. JS2)

3. Illi fis-sena 1974 din il-koncessjoni subenfitwetika inghata ghal tmenin lira Maltin, ossia €186.40 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

4. Illi permezz ta' l-imsemmi att (Dok. JS2) l-intimata Borg kienet marbuta illi fit-terminazzjoni ta' subenfitewsi temporanja kienet obbligata li tirritorna lura l-appartament imsemmi hieles minn kull dritt ta' lokazzjoni u drittijiet ohrajn u li kellha tkun responsabbli ghal kull dannu eventwali jekk ma tosservax dan il-patt.

5. Illi din il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fl-10 ta' Jannar 1995 u minkeija d-dispozizzjonijiet imnizzla fil-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika l-intimata Borg baqghet tirrisjedu fl-imsemmi appartament.

6. Illi l-intimata Borg illum il-gurnata thallas l-ammont ta' €560 (hames mija u sittin euro) fis-sena u cioe €46.00 fix-xahar bhala kirja ghal dan l-appartament u dan stante illi peress li kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendiet li kellha d-dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond taht it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009.

7. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Land Valuation office hawn anness u mmarkat bhala Dok. JS3.

8. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument JS3 surriferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-fond de quo inghata b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimata Borg biex b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

9. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera l-appartament lill-intimata Borg flok ma tah b'cens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante illi l-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t' Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

10. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkuppazzjoni.

11. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata giet moghtija d-dritt li tibqa'

tghix fil-fond b'kera minima li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini u dan stante li l-intimata Borg kienet citadina Maltija u kienet tuza il-fond bhala residenza ordinarja taghha, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

12. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom tilfu l-pussess mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien minkeija li l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

13. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma ma' l-antekawza tar-rikorrenti.

14. Illi fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-10 ta' Jannar 1995 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X ta' l-2009 kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

15. Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond, id-dispozizjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 qeghdin jilledu d-drittijiet taghhom ta' proprjeta, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

16. Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentament accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - *vide Broniowski vs Poland no. 31443/96, 147, ECHR2004-V u Saliba vs Malta no. 425l/02, 31, 8 November 2005, u Amato Gauci vs Malta - Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009.*

17. Illi fic-cirkostanzi meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta zdiedu sew, juzurpawlu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilina mhux taht kundizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera baxxa mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma kkrejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita'.

18. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf esagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-propjeta tieghu kif gara f' dan il-kaz. - *vide Sporrog and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR l999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no.315 -B u Immobiliare Saffi ws Italy (GC) no.22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

19. Illi konsegwentament a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghadhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta.

20. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. - *Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey deciza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; Ghigo vs Malta No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

21. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza "*Rose Borg vs Avukat Generali et*" *deciza fil-25 ta' Frar 2016* u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni enfitewtika temporanja, s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta tali interess ma ghadux iregi tul il-milja taz-zmien.

22. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel

Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens mill-Avukat ta' l-Istat a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no.50570/13 deciza mill-Qorti Ewropja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) stante illi huma gew ipprivati minghajr ma' nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond numru 2 fil-blokka numru 215 "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

23. Illi r-rikorrenti jippretendu li ghandom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

24. Illi f'kazi simili bhal kaz odjern fejn tezisti vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija iktar il' fuq, l-Istat Malti gie ikkundannat ihallas kemm danni pekunarji kif ukoll danni non pekunarji oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali ghar-rikorrenti.

25. Illi r-rikorrenti qeghdin iressqu din il-kawza sabiex jircievu danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-Atikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-konvessjoni emfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u ghar-ragunijiet premessi sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Borg u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittjiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia Appartament numru 2 b'numru 215 "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhirilha xierqa.

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

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.'.

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

1. 'Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tajba biżżejjed li turi li l-propjetà, *ossia* l-appartament numru 2, f'numru 215, *Doris Flats, fi Triq Isouard il-Marsa* għadu jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif seħħet il-konċessjoni sub-enfitewtika lill-intimata Carmen Borg, u li l-istess intimata Borg qiegħda tgħix fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom** għal dawk il-perjodi fejn ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella **fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu**. F'dan il-każ, il-fond mertu tal-proċeduri odjerni ġie f'idejn ir-rikorrent Anthony Scicluna permezz ta' kuntratt ta' "Datio in Solidum" datat 26 ta' Ġunju 1989, u l-istess kuntratt, ippreżentat mir-rikorrenti nfushom, jixhed illi l-blokka bl-isem Doris Flats fi Triq Isuard il-Marsa kienet soġġetta għal usufrutt tul il-ħajja tal-komparent Francesco Saverio Frendo u ta' martu;

4. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni sub-enfitewtika** li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Illi bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m'għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

6. Illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiskru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu

kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

7. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

9. Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn

kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali"*. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja;

10. Illi in oltre, skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħhom li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-impossibilta` tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom mhumiex mistħoqqa;

11. Illi fir-rigward tar-raba u tal-ħames talba attriċi, u b'referenza għall-premessi fejn ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal danni pekunarji u non-pekunarji ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi eċċepit li f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikat ta' dekontroll, rapport, certifikati tal-mewt, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Settembru, 2021 il-Qorti rat li l-intimata Carmen Borg giet debitament notifikata bir-rikors guramentat nhar id-19 ta' Lulju, 2021 u ma gietx prezentata risposta fit-terminu impost u ghalhekk ghaddiet sabiex iddikjarat lill-intimata Carmen Borg kontumaci;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Settembru, 2021 Dr Victor Scerri talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond ossia appartament numru 2, Doris Flats, 215, Triq Isouard, Marsa mill-10 ta' Jannar, 1995 u kull hames snin sat-3 ta' Gunju, 2021, rat li Dr Charlene Muscat irrimettiet ruhha b'riserva ghall-eccezzjonijiet taghha u ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf nhar it-8 ta' Frar, 2022 a fol. 42 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Gunju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti Anthony u Jane konjugi Scicluna jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament numru 2 fil-blokka bl-isem 'Doris Flats', numru 215 fi Triq Isouard, Marsa liema fond kien gie minnhom akwistat flimkien ma' numru ta' appartamenti ohra fl-istess blokka b'kuntratt ta' *datio in solutum* datat 26 ta' Gunju, 1989 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius (ara kuntratt a fol. 6 et seq tal-process). Il-proprjeta' fl-imsemmi kuntratt kienet giet deskritta bil-mod kif isegwi:

    '…b'titolu ta' "Datio in Solutum" a favur tal-komparent iehor Anthony Scicluna li qieghed jaccetta u jakwista bl-istess titolu ta' "Datio in Solutum" l-block ta' erbgha flats liema block hu bla numru jismu "Doris Flats" fi triq Isuard il-Marsa liema block imiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mill-lvant ma beni tal-kompanent Francesco Saverio Frendo u mill-punent ma beni ta' Alfonso Abela soggett l-block ghal wiehed u tletin lira (Lm31) cens annwu u perpetwu u soggett ghal usufrutt tul il-hajja tal-komparent Francesco Saverio Frendo u ta' mart l-istess Francesco Saverio Frendo bint Vincent Mifsud u Giuseppa nee

Grech imwieleda Msida u toqghod il-Marsa bil-valur ta' erbgha telef lira (Lm4000).'.

Illi kif jidher car mill-estratt appena kwotat tal-kuntratt tas-26 ta' Gunju, 1989 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius l-antekawza tar-rikorrenti zamm l-jedd tal-uzufrutt tul il-hajja tieghu u ta' martu fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Francesco Saverio Frendo kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna u cioe' l-appartament numru 2 fil-blokka bl-isem 'Doris Flats', numru 215 fi Triq Isouard, Marsa b'titolu ta' subcens temporanju ghal perijodu ta' ghoxrin (20) sena dekorribbli mill-10 ta' Jannar, 1974 u dan permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (ara kuntratt a fol. 9 et seq tal-process). Dan is-subcens temporanju skada fl-10 ta' Jannar, 1994 u ma giex imgedded madanakollu l-inkwilina Borg baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti konjugi Scicluna jallegaw li huma tilfu l-pussess mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu ndefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk

taghhom minkejja li l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

Ir-rikorrenti jsostnu li ghalhekk kellhom jifthu din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) stante li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Borg u jirrenduha impossibli li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-konvenzjoni Ewropea u tal-ligi. Talbu wkoll li l-Qorti tillikwida kumpens u danni hekk kif sofferti mir-rikorrenti u finalment talbu li l-intimat Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens u danni likwidati.

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

Illi permezz ta' digriet tat-30 ta' Settembru, 2021 a fol. 22 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond appartament numru 2, Doris Flats, 215 fi Triq Isouard, Marsa mill-10 ta' Jannar, 1995 u kull hames snin sat-3 ta' Gunju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-4 ta' Jannar, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar it-8 ta' Frar, 2022 (esebit a fol. 42 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, permessi u potenzjal u dwar il-finituri u l-istruttura tal-fond. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u hamsin elf ewro (€150,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-fond u l-pozizzjoni tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1995 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU**
		ANNWALI €
1995	**2000**	**€1,100.00**
2001	**2006**	**€2,200.00**
2007	**2012**	**€3,400.00**
2013	**2018**	**€5,500.00**
2019	**2021**	**€6,000.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li jehtieg li r-rikorrenti jgibu prova tajba bizzejjed li turi li l-proprjeta' ossia l-appartament numru 2, f'numru 215, Doris Flats, fi Triq Isouard Marsa ghadu jappartjeni lilhom.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jghid li jinsab sodisfatt mill-provi migjubin f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Iddikjara li m'huwiex qieghed jinsisti aktar fuq din l-eccezzjoni tieghu. Ghaldaqstant gialadarba l-intimat Avukat tal-Istat mhux qieghed jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti jridu juru kif sehhet il-koncessjoni sub-enfitewtika lill-intimata Carmen Borg u li l-istess intimata Borg qieghda tghix fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu espanda billi ssottometta li wara li fela' l-process u d-dokumenti kollha rrizultalu li kuntrarjament ghal dak li jinghad fir-rikors promotur, il-kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika jaghmel referenza ghal certu Carmelo Borg u mhux ghall-intimata Carmen Borg kif jikkontendu r-rikorrenti. Isostni li din l-anomalija m'hijiex zball tal-kitba u ghalhekk huwa evidenti li Carmelo Borg imsemmi fil-kuntratt subenfitewtiku u l-intimata Carmen Borg li prezentament qed tokkupa l-fond mertu tal-proceduri mhumiex l-istess persuna. Kompla billi sostna li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li l-intimata Carmen Borg li fil-prezent qieghda tokkupa l-fond qed tokkupa l-istess fond ai termini tal-Artikolu 12 u partikolarment

12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fi kliem iehor jinsisti li ma jirrizultax li l-intimata Carmen Borg kienet tirrisjedi fil-fond Flat 2, 215, Doris Flats, Triq Isouard, Marsa fl-10 ta' Jannar, 1994 mat-terminazzjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika u li baqghet tirrisjedi fil-fond imsemmi bl-operazzjoni tal-ligi kif jikkontendu r-rikorrenti.

Illi mill-kuntratt sub-enfitewtiku temporanju tal-10 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia a fol. 9 et seq tal-process huwa car li dan gie ffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti Francesco Saverio Frendo u certu Carmelo Borg. Il-Qorti ovvjament taqbel mal-argument tal-intimat Avukat tal-Istat li Carmelo Borg m'huwiex l-intimata Carmen Borg, madanakollu n-ness bejn Carmelo Borg u l-intimata Carmen Borg huwa ovvju u dan jirrizulta fl-ewwel lok mill-kunjom 'Borg'.

Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel ukoll referenza ghall-affidavit tar-rikorrenti Jane Scicluna a fol. 25 fejn tixhed li Carmen Borg hija l-mara ta' Carmelo Borg li llum huwa mejjet:

> '3. Illi l-appartament numru 2 fil-blokka "Doris Flats", illum bin-numru ufficjali 215, fi Triq Isouard, Marsa kien precedentement, u cioe' fl-1974, moghti b'subcens temporanju minn missieri lill-intimata Carmen Borg u zewgha, illum mejjet, ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena ghal tmenin liri Maltin, ossia €186.40 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;'.

Illi in vista ta' din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti l-Qorti m'ghandhiex dubju mill-identita' tal-intimata Carmen Borg, lanqas m'ghandha dubju li l-intimata qeghda tghix fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni u ma tistax ma tirrilevax li l-argumentazzjoni da parti tal-Avukat tal-Istat fir-rigward in vista tal-provi fl-atti kienet ghal kollox wahda frivola u vessatorja ghall-ahhar u serviet biss sabiex itellef il-hin ta' din il-Qorti.

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

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

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta peress li jsostni li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz ta' proprjeta'. Jissottometti li sabiex wiehed jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Izid li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, tali svestiment ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet fuq il-fond suggett ghall-kirja in kwistjoni. Jissottometti li l-mizura msemmija fil-ligi u li qed tigi attakkata mir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu ma twassalx ghal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk, dejjem skont l-argumentazzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jsostni li konsegwentament m'ghandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu.

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 wiesgha 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 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.'.

Illi l-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 għal kollox 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 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. Fil-fatt kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ghal tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

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

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98,

> which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'.

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

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

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

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

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions

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

provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' ghoxrin (20) sena permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar stess tal-10 ta' Jannar, 1974 u skada fl-10 ta' Jannar, 1994. 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 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 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

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

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

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

this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'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 wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali),

hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

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

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

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 fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet

iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3]

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

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni subenfitewtika giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1974 atti Nutar Dottor Joseph Cachia ghal perijodu ta' ghoxrin (20) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mill-10 ta' Jannar, 1974 u skada fl-10 ta' Jannar, 1994 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 huwa ghalhekk car li s-sidien ma kellhomx ghazla ghall-kuntrarju ta' dak li ssottometta l-Avukati tal-Istat.

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 erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda

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

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

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li inizjalment, meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja, c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' tmenin lira maltin (Lm 80) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35). Jispjegaw li llum il-kera li tithallas mill-intimata hija fl-ammont ta' hames mija u sittin Ewro (€560).

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa' il-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 tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, permezz tad-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Qorti m'ghandhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 dan ghaliex wara d-dhul fis-sehh tal-imsemmi att bl-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Jeccepixxi wkoll li bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Dan premess, il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan l-att meta tigi sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

<u>Rimedji:</u>

Illi fit-talbiet taghhom r-rikorrenti konjugi Scicluna, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji. Fil-premessi, partikolarment dik bin-numru 25, jindikaw li tali danni kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji ghandhom ikunu ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar ir-referenza ghall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat fil-hdax-il eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ghaliex dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin.

Illi din il-Qorti gia kellha diversi okkazzjonijiet precedenti fejn trattat din l-eccezzjoni relatata mal-Artikolu 41 u stante li l-Qorti taqbel ma' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti konjugi Scicluna u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet

referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
> >
> > *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*

Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Borg ilha tgawdi l-fond mis-sena 1974 u cioe' sebgha u erbghin (47) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li ghandhu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1994 – cioe' meta skadiet is-subenfitewsi temporanja sas-sena 2005 – is-sena meta miet l-antekawza tar-rikorrenti Francesco Saverio Frendo u ma baqax fis-sehh id-dritt tal-usufrut w'ghalhekk ser tigi kalkolata biss il-1/7 fil-vesti tal-eredi tal-ante-kawza. Isegwi li sehem shih favur ir-rikorrenti ghandu jigi kalkolat mis-sena 2006 sas-sena 2018 (meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu).

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u hamsin elf mitejn wiehed u sebghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€58,271.43). Mill-atti mhux car minn meta ir-rikorrenti Scicluna bdew jircievu l-awment ghalhekk il-Qorti applikat din iz-zieda mis-sena 2010 – cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi. Jirrizulta ghalhekk li l-ammont komplessiv ta' hlas ta' kera ricevut mir-rikorrenti matul is-snin imsemmija u fil-kwota ndikata, huwa fis-somma ta' sitt 'telef mija u hames Ewro u sittax il-centezmu (€6,105.16).

€58,271.43 - €6,105.16 = €52,166.27

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont tal-fatt li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€52,166.27 – 35%= €33,908.08 – 20% = €27,126.46.

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: sebgha u ghoxrin elf mija u sitta u

ghoxrin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€27,126.46).

Inkwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **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 kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett 'telef Euro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' l-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea m'huwiex applikabbli ghall-Qrati Maltin;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-

intimata Carmen Borg u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom;

4. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittjiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia Appartament numru 2 b'numru 215 "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

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

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' tletin elf, mija u sitta u ghoxrin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€30,126.46).

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

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 ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023