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: 6
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 146/2021 JVC

France Portelli [K.I. Nru. 61355(M)];

Laurence Portelli [K.I. Nru. 308862(M)];

Jessie Portelli [K.I. Nru. 300360(M)];

Mario Portelli [K.I. Nru. 0082257(M)];

Margareth-Joe Zarb [K.I. Nru. 0128691(M)]

Rittienne Zarb [K.I. Nru. 0064388(M)];

Michelina Spiteri [K.I. Nru. 0746445M);

Mario Farrugia [K.I. Nru. 0216950(M)];

Joseph Farrugia [K.I. Nru. 0295547(M)];

Maria Farrugia [K.I. Nru. 0742243(M)];

Giovanna Psaila [K.I. Nru. 038878(M)];

vs

Michelina Buttigieg [K.I. Nru. 0086143(M)]

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali fejn ir-rikorrenti France Portelli et talbu kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta` *ossia* l-fond bl-indirizz 31, Triq San Pawl, Hal Ghaxaq.

2. Il-mittenti huma l-eredi ta' Paolo Farrugia u Michele Portelli li fl-elf disa' mija tmienja u erbghin (1948) kienu xtraw il-fond fuq imsemmi minghand certu Grazio Farrugia permezz ta' kuntratt ta' akkwist in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel. **(Dok. 'A')**

3. Fl-elf disa' mija tnejn u tmenin (1982), l-imsemmija Paolo Farrugia u Michele Portelli kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja u għal sbatax (l7)-il sena lil Salvatore Buttigieg il-fond fuq imsemmi, u dan in atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri. **(Dok. 'B)**

4. Meta lejn il-bidu tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999), din il-koncessjoni kienet waslet biex tiskadi, a tenur tal-Att XXII tal-elf disgħa mija u disgħa u sebgħin (1979), l-intimati Buttigieg ippretendew li jkomplu f'okkupazzjoni tal-fond taht titolu ta' kera, bl-opera ta' l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana illi l-kera kellha tigi awmentata skont kif jipprovdi l-istess artikolu. B'dana għalhekk, billi l-awturi fit-titolu tal-mittenti gew sfurzati jaccettaw din il-konverżjoni, din giet formalizzata fi skrittura tat-tnax (8) ta Frar elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999). **(Dok. 'C')**

5. Illum, hemm kera ta' €209.70c fis-sena.

6. Meta lura fl-1999 l-awturi fit-titolu tal-mittenti gew rinfaccjati bil-konverzjoni, u galadarba bi skrittura jew mingħajrha, huma ma setgħux jirrifjutaw illi l-intimati Buttigieg ikomplu jokkupaw l-proprjetà b'kirja, huma għazlu illi tal-anqas, is-sitwazzjoni tigi formalizzata. Ifisser b'daqstant illi l-iskrittura ma saritx b'accettazzjoni ikkundizzjonata tal-Att XXIII tal-1979, imma saret biss frott tal-fatt illi dak iż-żmien, Paolo Farrugia u Michele Portelli ma setgħux legalment jirrifjutaw li c-cens jinqaleb f'kirja.

7. Dan sehh b'mod ingust u inekwu, għaliex kemm il-kera fil-mument tal-konverzjoni, meta sussegwentement għoliet, u kif ukoll dik tal-lum, ma ijiex wahda xierqa, u certament ma

tirriflettix il-kera illi l-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri kapaci iggib fis-suq hieles. B'dana ghalhekk illi kawża ta' dan, qeghdin jigi miksura l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropej.

8. Meta nghatat il-koncessjoni enfitwetika, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ma basrux u ma setghux jipprevedu d-disposizzjonijiet introdotti bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas setghu jobsru illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul iż-zmien. Apparti hekk, giet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni gdida mal-inkwilini ghal perjodu indefinit, minghajr speranza reali ghat-tehid lura tal-proprjetà, anke jekk ikollhom bzonnha ghall-użu personali taghhom.

9. Peress illi l-ghanijiet u l-kuntesti socjali ma ghandux ihallas ghalih l-individwu meta dan ma jirriflettix f'bilanc bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-inkwilin, u peress li ghalhekk ukoll huwa illi l-Att XXIII tal-1979 jilledi l-jeddijiet tal-mittenti kemm taht mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-mittenti qeghdin iressqu dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirriżultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979, u senjatament l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319)

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-artikoli fil-ligi hawn fuq imsemija huma nulli u bla effett;

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tordna b'hekk illi l-intimata Buttigieg ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex tibqa' fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu din is-somma hekk likwidata, dan kollu *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-imghax legali fejn applikabbli.'.

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 kif il-propjetà *ossia* l-fond bl-indirizz *31, Triq San Pawl, Ħal Għaxaq*, tassew jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif l-intimata Michelina Buttigieg qed

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 fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

4. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika** li ġiet fit-tmiema fil-**31 ta' Jannar tas-sena 1999**. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*. Illi f'dan ir-rigward, mhuwa minnu xejn dak li jingħad fit-tmin premessa tar-rikors kostituzzjonali u ċioè li *"meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ma bastrux u ma setgħux jipprevedu d-dispożizzjonijiet introdotti bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979"*. Minn kif jidher mit-tieni premessa u mill-kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja li ġie anness mar-rikors kostituzzjonali jidher kif l-konċessjoni ingħatat fis-sena 1982 u ċioè <u>wara</u> d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979;

5. Bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċipixxi 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-ċirkustanzi 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 soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

6. Illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali 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 ta' 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 jistabilixxi 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;

Illi sewwa sew f'dan il-każ, l-artikoli 12(2) u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar

tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi b'hekk mgħandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**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 għall-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 konfermat 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 żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

8. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;'.

Rat ir-risposta ta' l-intimata Michelina Buttigieg li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet rikorrenti kif indirizzati fil-konfront ta' l-esponenti, ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż u dan stante illi l-esponent dejjem segwiet il-ligijiet vigenti tal-pajjiż u ta' dan ma tista titghabba bl-ebda htija jew responsabbilta'. Ir-responsabbilta', se mai, tista tkun hija totalment wahda ta' l-Istat li fattwalment naqas li jaggorna l-ligijiet gradwalment minn żmien ghal żmien..

2. Illi in effetti kwalsiasi rimedju li jista' talavolta jkunu spettanti lill-istess rikorrenti ma jistghux jinghataw mill-konvenuta, ossija mic-cittadin, izda jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta;

3. Illi l-esponenti ottemporat ruhha ma' dak li tghid il-ligi u xejn iżjed u ghalhekk ghandha tigi hekk dikjarata u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi kif inghad fis-sentenza fl-*Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et*, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-sebgha (7) ta' Dicembru, tas-sena elfejn u tnax, (2012): "*Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati c-cittadin.*"

5. Illi t-talba li r-rikorrenti m'ghandhiex tibbenefika iktar mill-protezzjoni moghtija mill-Kap. 158, ghandha tigi michuda u

dan stante li l-posizzjoni legali llum ormai stabbilita hija fis-sens illi dwar il-kirja r-rikorrenti ghandhom jipprocedu bil-Bord li Jirregola l-Kera a tenur ta' l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u dwar kumpens ir-rikorrenti jistghu biss jipprocedu kontra l-Avukat ta' l-Istat;

6. Illi dan qed jinghad ukoll peress illi f'kawza ta' natura kostituzzjonali, ma jistghux isiru talbiet diretti lejn individwi, u cioe cittadini ordinarji;

7. Illi ghalhekk l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjeż ta' dawn il-proceduri, filwaqt li ghandha tigi liberata minn l-osservanza tal-gudizzju.’.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji, testmenti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta’ Gunju, 2021 a fol. 24 tal-process Dr Carlos Bugeja talab li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 31 fi Triq San Pawl, Hal-Ghaxaq mis-sena 1999 u kull hames snin sal-10 ta’ Marzu, 2021, rat li l-avukati tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Stephanie Cassar;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar ipprezentat nhar it-28 ta’ Ottubru, 2021 u mahluf nhar it-18 ta’ Mejju, 2022 a fol. 24A et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta’ Mejju, 2022 Dr Carlos Bugeja ddikjara li hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-

ismijiet France Portelli et -vs- Michelina Buttigieg bin-numru 52/21NB, liema proceduri jinsabu pendenti u differiti ghat-13 ta' Gunju, 2022 u liema proceduri huma ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi fil-verbal datat 3 ta' Mejju, 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:

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

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz numru 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-antenati taghhom Paolo Farrugia u Michele Portelli. Mill-atti jirrizulta li Michele Portelli gie nieqes fil-11 ta' Lulju, 2008 (fol. 40), filwaqt li Paolo Farrugia gie nieqes fis-7 ta' Ottubru, 1990 (fol. 54).

   Illi Paolo Farrugia u Michele Portelli xtraw u akwistaw il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar, 1948 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel (fol. 4) minghand Grazio Farrugia li kien imparentat billi kien missier Paolo Farrugia u haten Michele Portelli. Fil-kuntratt

jirrizulta li Farrugia u Portelli kienu xtraw u akwistaw is-segwenti:

> '…li jaccettaw, jixtru u jakkwistaw minghandu bejniethom kwalunkwe sehem indiviz cioe' disa u ghoxrin fuq erba u hamsin (29/54) parti indiviza li huwa ghandu mil-mezzanin li qieghed Hal Ghaxaq, Trieq San Paul, numru tlieta u hamsin (53) liberu u frank bid-drittijiet u il-gustijiet kollu tieghu.'.

Illi mill-atti jirrizulta wkoll li Paolo Farrugia u ohtu Angela Portelli mart l-imsemmi Michele Portelli kienu akwistaw is-sehem ta' sesta (1/6) kull wiehed mill-wirt u successjoni ta' ommhom Maria Farrugia mill-fond bin-numru 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq. Filwaqt li s-sehem ta' Antonio Baldacchino zewgt Giuseppa Baldacchino - oht Paolo Farrugia u Angela Portelli li kienet giet nieqsa fl-10 ta' Awwissu, 1946 kien gie akwistat minn Paolo Farrugia u Michele Portelli permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru, 1947 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel. Il-Qorti setghet tasal ghal din il-provenjenza mill-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika li ser jigi deskritt fil-paragrafu li jmiss. Dokumentazzjoni ohra esebita mir-rikorrenti fl-atti sahhah ulerjoment it-titolu tar-rikorrenti.

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika tal-11 ta' Marzu, 1982 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, Paolo Farrugia flimkien ma' Michele Portelli f'ismu proprju u f'isem uliedu kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq lil Salvatore Buttigieg – zewgt l-intimata Michelina Buttigieg ghal zmien sbatax (17) il-sena li kien jaghlaq fid-29 ta'

Jannar, 1999 (ara kuntratt a fol. 8 et seq tal-process). Ic-cens annwu temporanju pagabbli kien dak ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm30) ekwivalenti ghas-somma ta' disgha u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88).

3. Illi wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja fl-1999 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti gew rinfaccjati bil-konverzjoni minn cens temporanju ghal kirja u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-awturi tar-rikorrenti ghalhekk ifformalizzaw din il-konverzjoni fi skrittura privata datata 8 ta' Frar, 1999 esebita a fol. 13 tal-process fejn prattikament inghad is-segwenti:

'

Tmienja ta' Frar elf disa' mija disgha u disghin.

Jiena, Salvatore Buttigieg (numru ta' identita 29137G) qieghed niehu b'kera b'sehh mill-31 ta' Jannar, 1999, wara li ghalaq il-kuntratt ta' cens tal-11 ta' Marzu, 1982, il-post numru 53 Triq San Pawl, hal-Ghaxaq illum 8 ta' Frar, 1999 – liema kera hu suggett ghal revizjoni wara hmistax il-sena'.

4. Illi r-rikorrenti jsostnu li gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan meta giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilini ghal perijodu ndefinit, minghajr speranza reali ghat-tehid lura tal-proprjeta' u dan anke jekk ikollhom bzonnha ghall-uzu personali taghhom.

   Ir-rikorrenti ghalhekk procedew bil-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra talbu li l-Qorti tiddikjara li l-Att XXIII tal-1979 u senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-artikolu fil-ligi msemmija huma nulli u bla effett. Bhala t-tielet talba r-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji mehtiega u meqjusa xierqa. Talbu wkoll li l-Qorti tordna li l-intimata Buttigieg ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex tibqa' fil-kirja. Ulterjorment talbu li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti rizultat tat-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo u tillikwida l-kumpens u danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti u tordna li l-intimati jew min minnhom ihallsu s-somma hekk likwidata ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Finalment talbu li l-Qorti taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Gunju, 2021 a fol. 24 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Stephanie Cassar sabiex

tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq mis-sena 1999 u kull hames (5) snin sal-10 ta' Marzu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie esebit fl-atti nhar it-28 ta' Ottubru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar it-18 ta' Mejju, 2022 u jinsab a fol. 24A et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport taghti deskrizzjoni tal-proprjeta', spjegazzjoni tal-permessi u fatturi relattivi u sussegwentement tghaddi sabiex taghmel il-konkluzjonijiet taghha fir-rigward il-valutazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku tiddikjara li bhala valur fis-sena 2021 tal-proprjeta' mertu tal-kawza fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn hamsa u tletin elf ewro (€235,000). Tkompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1999 u kull sena sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	Valur tas-Suq	Valur Lokatizju
1999	€69,409	€2,429
2000		
2001		
2002		
2003		
2004	€91,578	€3,205
2005		
2006		
2007		
2008		
2009	€120,828	€4,229
2010		
2011		
2012		
2013		
2014	€159,420	€5,580
2015		
2016		
2017		
2018		
2019	€210,338	€7,362
2020		
2021	€235,000	

Dwar il-valur lokatizzju l-Perit Tekniku spjegat li dan gie kkalkolat kull sena, b'zidiet effettivi kull hames (5) snin, li jirrizultaw minn zidiet fil-valur fis-suq.

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tajba bizzejjed li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond bl-indirizz 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq tassew jappartjeni lilhom. Fit-tieni eccezzjoni eccepixxa wkoll preliminarjament li r-rikorrenti jridu juru kif l-intimata Michelina Buttigieg qed tghix fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti rat li l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet intavolata nhar is-26 ta' Settembru, 2022 a fol. 122 et seq tal-process irtira dawn iz-zewg eccezzjonijiet ghaliex isostni li gie sufficjentement pruvat li l-fond mertu tal-kawza huwa tassew proprjeta' tar-rikorrenti u li l-istess fond huwa soggett ghal kirja protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Gialadarba dawn iz-zewg eccezzjonijiet gew irtirati mill-intimat Avukat tal-Istat il-Qorti mhux ser tinoltra oltre ruhha fl-istess.

It-tielet eccezzjoni tal-intimata Buttigieg li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju:

Illi fit-tielet eccezzjoni taghha Michelina Buttigieg eccepiet illi hija dejjem ottemperat ruhha ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandha tigi hekk dikjarata u mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 31 fi Triq San Pawl, Hal Ghaxaq u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata.

> Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittur. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

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

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

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

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

Illi bhala l-hames (5) eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Fic-cirkostanzi t-tali zvestiment ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, pero' ma

twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghalhekk 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 skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

> '47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

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

> '13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta

qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

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

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

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

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sitt (6) eccezzjoni jeccepixxi li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, lanqas ma jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex skont il-proviso ta' dan l-artikolu l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali.

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 Protokol 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.

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

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

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

'2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1982 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel liema kuntratt kien beda jiddekorri mit-30 ta' Jannar, 1982 u skada fid-29

ta' Jannar, 1999 (fol. 8). L-emendi li saru fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja. Madanakollu l-antekawza tar-rikorrenti kienu affacjati b'sitwazzjoni li jew jigi soggettati ghar-regim imsemmi jew inkella kien hemm l-probabilita' li l-fond taghhom jigi rekwizizzjonat. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kienu ser ikunu suggettati ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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

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

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. 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 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-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[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, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but

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

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

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

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-

> "realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'.

Jirrizulta 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.

Illi fil-kaz prezenti, l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel ghal perijodu ta' sbatax (17)-il sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mit-30 ta' Jannar, 1982 u skada fid-29 ta' Jannar, 1999 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-

---

[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.**

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 jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilin Salvatore Buttigieg kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' tletin lira maltin (Lm 30) tal-munita l-antika fis-sena u llum il-kera tal-fond in kwistjoni sar mitejn u disgha Ewro u sebghin centezmu (€209.70).

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

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

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

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

jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghalhekk ma jistax validament jigi argumentat li r-rikorrenti kellhom rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Dan premess, il-Qorti ser tiehu konsiderazzjoni ta' dawn ir-rimedji meta ser tigi sabiex tillikwida d-danni u kumpens dovut.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jirrizulta li dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin ghalhekk gjaladarba dan l-artikolu ma jiffurmax parti mil-ligi Maltija dan l-artikolu m'huwiex applikabbli.

Dan premess, il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Stephanie Cassar fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza

partikolari ghas-sentenza deciza 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 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 Buttigieg minn wara l-

iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ilha tgawdi l-fond sa mis-sena 1999 u cioe' erbgha u ghoxrin (24) 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 ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Frar tas-sena 1999 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018, cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 emendi li provdew aktar rimedji lir-rikorrenti fejn qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Stephanie Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' sebgha u sebghin elf u tnax il-Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€77,012.58). Mill-atti jirrizulta li ghal istess perijodu r-rikorrenti rcevew komplessivament is-somma ta' elfejn hames mija u sitta u ghoxrin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€2,526.86).

€77,012.58 - €2,526.86 = €74,485.72

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:

€74,485.72 – 35%= €48,415.72 – 20% = €38,732.58

Ammont ta' kumpens dovut: tmienja u tletin elf sebgha mija u tnejn u tletin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€38,732.58).

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. Il-Qorti 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 bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erba 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Michelina Buttigieg sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, l-Att XXIII tal-1979, u senjatament l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319);

3. Tichad it-tieni talba fejn jintalab li tiddikjara l-artikoli fil-ligi hawn fuq imsemmija bhala nulli u bla effett u dan stante li llum il-gurnata bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ghandhom rimedju effettiv fil-Ligi ghall-ilment taghhom u konsegwentament l-artikoli fil-ligi fuq imsemmija tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'humiex fil-prezent lezivi ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

4. Tilqa' t-tielet talba b'dana li l-Qorti ser tghaddi sabiex taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa fil-hames (5) talba;

5. Tilqa' r-raba' talba u tordna b'hekk illi l-intimata Buttigieg ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex tibqa' fil-kirja;

6. Tilqa' limitatament il-hames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens u d-danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u erbghin elf sebgha mija u tnejn u tletin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€42,732.58), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas din is-somma hekk likwidata. Tiddikjara s-sitt talba sorvolata.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawn tal-intimata Buttigieg.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023