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: 7
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 64/2021 JVC

Mario Tabone sive Tabone Ferro (K.I.564854M) u Antoinette Tabone (K.I. 410957M)

vs

Avukat tal-Istat

Partit Komunista Malta

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Mario Tabone sive Tabone Ferro kkonfermat bil-gurament u talab kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali **28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta**, li huma akkwistaw b'subbasta mizmuma taht l-awtorita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Gunju 1995, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, skond **"Dokument A"** hawn anness, liema fond ilu mikri lill-intimat Partit Komunista Malta ghal-decenni shah, ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii. Illi l-kera qabel l-1 ta' Gunju 1995 kien ta' €466 kull sena pagabbli kull sena bil-quddiem kull l-11 ta' Gunju ta' kull sena. Illi l-kera ai termini tal-Att X tat-2009 bdiet tizdied mil-1 ta' Jannar 2013 u illum l-fond ghandu kera ta' €791.78c, liema kera ilha ma tigi accettata mir-rikorrenti mill-2010, tant li qed tigi ddepozitata l-Qorti fir-Registru, skont cedola ta' depositu numru 976/2020, hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B"**.

iii. Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond

fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, każin jaqa' wkoll taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "*ħanut*" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

iv. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalih il-mittenti skond l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali Reġolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

v. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

vi. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

vii. Illi ghaldaqstant huma qed jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand il-partit intimat u qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma

intitolati ghalihom, inkluz l-izgumbramenttal-Partit Komunista Malta mill-fond *de quo*.

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

ix. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' '***Beyeler vs Italy***' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''***Almeida Ferreira et vs Portugal***' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

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

xi. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xii. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet '***Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ***' il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet '***Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club***', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xiii. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet '***Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et***' fejn l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bhala sid il-kera u l-intimati Flores bhala inkwilini, u ghalhekk l-intimati Flores ma jistghux jibqghu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-ligi bhala bazi legali ghal okkupazzjoni taghhom kontra r-rikorrent Apap Bologna u ghas-sentenza "***Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et***" , Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-23 ta' Novembru 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xiv. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u kif sanciti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Partit Komunista Malta, l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà de quo;

III. Konsegwentement Taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, lill-partit intimat ossia Partit Komunista Malta u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond;

IV. **Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-Partit Komunista Malta mill-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom;**

V. **Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;**

VI. **Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;**

VII. **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.**

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar is-6 ta' Mejju, 2021 a fol. 23 tal-process fejn permezz tieghu talab li l-Qorti tiddikjara li r-riferta tat-12 ta' Marzu, 2021 mahruga mill-ufficju tal-Qorti

mhijiex valida ghall-effetti u finijiet kollha tal-ligi b'dan li l-Avukat tal-Istat ghandu jitqies li ghadu ma giex notifikat bl-atti ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u taghti lill-Avukat tal-Istat l-opportunita' li jressaq risposta biex iwiegeb ghal din il-kawza kostituzzjonali u dan taht dawk il-kundizzjonijiet u termini li din l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi, rat li fil-verbal tal-15 ta' Gunju, 2021 Dr Karl Micallef ghar-rikorrenti rrimetta ruhhu ghat-talba kif kontenuta fir-rikors datat 6 ta' Mejju, 2021 u rat li fl-istess verbal il-Qorti laqghet it-talba u ggustifikat l-kontumacja tal-Avukat tal-Istat u awtorizzatu jipprezenta n-nota fi zmien 20 jum.

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

1. 'ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti:

a. Tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;
b. Illi l-istess proprjetà hija fil-preżent mikrija lill-intimat Partit Komunista Malti;
c. Illi l-istess proprjetà qed tinkera bħala każin, ai termini tal-Kapitolu 69, kif inhu allegat fir-rikors promotur; u
d. Illi tali kera hija waħda protetta mil-liġi illi r-rikorrenti qed jilmentaw minnha, u cioe mill-Kapitolu 69;

2. ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikoli 37 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu

miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Allegat Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa insostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;

5. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'kull każ, ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-liġi li jilmentaw minnha r-rikorrenti għandha għanijiet leġittimi u żżomm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali billi tipprovdi għal kumpens xieraq;

Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

6. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jekk kemm-il darba l-proprjetà mertu ta' din il-kawża hija attwalment

soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif allegat, l-esponent jirrileva li skont il-*proviso* tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sakemm dan isir (1) b'rispett lejn il-prinċipju tal-legalità, (2) fl-interess ġenerali u (3) jinżamm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali;

7. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti, u cioe it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera, hija miżura legali li toħroġ mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif inhu rikonoxxut anke mir-rikorrenti stess. Għalhekk, l-ewwel kriterju huwa sodisfatt;

8. ILLI, għal dak li għandu x'jaqsam mal-interess ġenerali, anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ hawnhekk. Jekk il-proprjetà in kwistjoni tintuża attwalment bħala każin, kif jidher illi qed jgħidu r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom, mela l-interess ġenerali huwa manifest, stante illi l-każini jseddqu l-identità soċjali u kulturali tagħha, inter alia; L-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti l-każini. B'hekk dawn il-liġijiet żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. ILLI għalhekk ġaladarba huwa fl-interess ġenerali li jkollna każini mal-irħula u l-ibliet Maltin, ma hemm xejn ħażin taħt il-

Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li l-kirjiet tagħhom għandhom jibqgħu jiġġeddu awtomatikament sakemm l-amministraturi tal-każin ikunu qegħdin iħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u d-dispożizzjonijiet pertinenti fil-liġi. Għalhekk safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li l-kirja favur l-intimat m'għandhiex tibqa' tiġi mġedda jew li l-liġi tiġi ddikjarata nulla, tali talba mhijiex waħda mistħoqqa – ara għal dak li jiswa s-sentenza Josephine Mary Vella vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiża fil-25 ta' Mejju 2012, fejn il-Qorti Kostituzzjonali ħassret sentenza preċedenti li kienet ordnat l-iżgumbrament tal-għaqda mużikali ta' San'Anard f'Ħal Kirkop;

10. ILLI, għal dak li għandu x'jaqsam mal-kriterju tal-proporzjonalità u l-allegat sproporzjon fil-kera li qed titħallas fil-preżent, jissokta jingħad li għalkemm jista' jkun li l-kera ma tirriflettix il-valur attwali tal-fond fuq is-suq, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Apparti minn hekk, il-liġi illum tipprovdi għal awmenti gradwali fil-kera, liema awmenti jżommu bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali, u għalhekk jiżduraw illi s-sid ma jġorrx piż eċċessiv. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. ILLI, b'riferenza għat-talba numru vii, filwaqt li l-esponent jiċħad illi għandu jitħallas kwalunkwe kumpens u kwalunkwe imgħax fuq tali kumpens, madankollu l-esponent jisħaq illi, jekk ikun il-każ, tali imgħax għandu jiġi kkalkulat mid-data illi jiġi

likwidat, u cioe mid-data tas-sentenza finali, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;

12. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli Konvenzjonali u, jew Kostituzzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Konvenzjonali u Kostituzzjonali;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Partit Komunista Malta li taqra kif isegwi:

1. 'Fl-ewwel lok, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistghu jkunu responsabbli ghal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-legizlamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji moghtija ma ghandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudzzju ghas-suespost, kwalunkwe rimedju li tista' taghti din l-Onorabbli Qorti ma jistax ikun dak tal-iżgumbrament mill-fond lokat, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-qrati taghna dwar dan;

3. Fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe decizjoni li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti, jehtieg dejjem tassigura illi jittiehed kont tan-nuqqas ta responsabbiltà tal-esponenti ghal-lanjanzi imressqa mir-rikorrenti, hekk kif ukoll billi jinzamm il-proporzjon necessarju illi jiehu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-lezjoni illi tali decizjoni tista' ggib fil-konfront tieghu;'.

Rat l-affidavit, nota ta' insinwa, cedola ta' depositu, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar it-13 ta' Awwissu, 2021 a fol. 41 et seq tal-process fejn talbu li l-Qorti joghgobha tappunta Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond 28/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta ghall-perjodu mit-23 ta' Gunju, 1995 sal-prezentata tar-rikors odjern, ossia t-8 ta' Frar, 2021 u dan f'intervalli ta' hames (5) snin u tawtorizza lill-istess Perit Tekniku sabiex wara li jkun thallas id-dritt lilu dovut jahlef ir-relazzjoni tieghu fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti jew quddiem id-Deputat tal-Awla, rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata nhar it-2 ta' Settembru, 2021, rat illi Dr Carlos Bugeja ghall-intimat Partit Komunista Malta rrimetta ruhhu salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti fl-istess verbal laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 28, Flat 8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta mit-23 ta' Gunju, 1995 u kull 5 snin sat-8 ta' Frar, 2021.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar intavolat nhar l-10 ta' Jannar, 2022 u prezentat fl-atti a fol. 52 et seq tal-process.

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Mejju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' lill-partijiet li jiprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Mario Tabone sive Tabone Ferro et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond 28/8 gja 14/8 f'Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta liema fond huma akwistaw permezz ta' subbasta mizmuma taht l-Awtorita' tal-Qorti fit-23 ta' Gunju, 1995 bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu (ara nota ta' insinwa a fol. 7 et seq tal-process).
   Ir-rikorrenti jsostnu li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Partit Komunista Malta ghal decenni shah, qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u ghalhekk jaqa' taht ir-regim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-fond, qabel l-1 ta' Gunju, 1995, kien jinkera fl-ammont ta' €466 pagabbli kull sena bil-quddiem kull 1 ta' Gunju, ta' kull sena u li ai termini tal-Att X tal-2009 bdiet tizdied mill-1 ta' Jannar, 2013 u llum il-fond

ghandu kera ta' €791.78. Mill-atti jirrizulta li l-kera mhijiex tigi accettata mir-rikorrenti u qieghda tigi ddepositata taht l-Awtorita' tal-Qorti permezz ta' cedola ta' depositu (ara kopja ta' cedola ta' depositu a fol. 10 et seq tal-process).

Ir-rikorrenti jsostnu li huma kienu u ghadhom obbligati li jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet infami tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li tat lok ta' rilokazzjoni. Jsostnu li ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta 'kazin' jaqa' wkoll taht it-tifsira li l-ligi taghti lill-kelma 'hanut' u ghalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas tista ssir talba ghar-ripresa tal-fond ghall-uzu taghhom.

3. Illi r-rikorrenti nhar it-8 ta' Frar, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 28/8 gia 14/8 f'Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta a favur tal-intimat Partit Komunista Malta l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*. Talbu ulterjorment li l-Qorti taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali hekk kif garantiti skont il-

konvenzjoni *inter alia* billi tiddikjara illi r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta lill-partit intimat u tiddikjara ghalhekk li huma ntitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond. Bhala r-raba' talba talbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Partit Komunista Malta mill-fond in kwistjoni oltre rimedji ohra li din l-Qorti jidrilha xieraq sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni. Talbu wkoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi. Finalment talbu li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

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

Illi permezz ta' digriet tas-26 ta' Ottubru, 2021 a fol. 46 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 28/8 gja 14/8, Vincenti

Buildings fi Strait Street, Valletta mit-23 ta' Gunju, 1995 u kull 5 snin sat-8 ta' Frar, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-10 ta' Jannar, 2022 a fol. 52 et seq tal-process. Fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank dan huwa ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lill-inkwilin, l-kobor tal-fond u l-lok. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1995 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Cit-ref. JVC 64/2021				MEX1)
Sena	Central Bank PPI	Market value. Dep @ 5.75%/annum	Period 5 years	Rental value @ 3.5%
1995	72.2	51420	51420	1800
1996	78.5	54377	51420	1800
1997	85.2	57503	51420	1800
1998	89.4	60810	51420	1800
1999	92.3	64306	51420	1800
2000	100	68004	68004	2380
2001	105.1	71914	68004	2380
2002	114.2	76049	68004	2380
2003	129.3	80422	68004	2380
2004	155.6	85046	68004	2380
2005	170.9	89937	89937	3148
2006	177	95108	89937	3148
2007	178.9	100577	89937	3148
2008	174.1	106360	89937	3148
2009	165.3	112476	89937	3148
2010	167.1	118943	118943	4163
2011	139.3	125782	118943	4163
2012	170.1	133015	118943	4163
2013	173.7	140663	118943	4163
2014	185.7	148751	118943	4163
2015	197.4	157304	157304	5506
2016	219.7	166349	157304	5506
2017	245.6	175914	157304	5506
2018	281.1	186029	157304	5506
2019	298.7	196726	157304	5506
2020	303.6	208038	208038	7281
2021	308	220000	220000	7700
			€	99963

Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni u hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament jeccepixxi li ghandha tingieb prova sodisfacenti (i) tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna; (ii) li l-istess proprjeta' hija fil-prezent mikrija lill-intimat

Partit Komunista Malta; (iii) li l-fond in kwistjoni qed jinkera bhala kazin, ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif inhu allegat fir-rikors promotur; u, (iv) li tali kera hija wahda protetta mil-ligi u cioe' mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jidher li mhuwiex qieghed jinsisti fuq il-punti bin-numru (i) u (ii) dan billi skontu hemm prova sodisfacenti tat-titolu tar-rikorrenti u hemm prova sodisfacenti li l-fond fil-prezent huwa mikri lill-intimat Partit Komunista Malta. Mhux l-istess jista jinghad fuq il-punti l-ohra.

Illi dwar il-punti 1(c) u 1(d) l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacenti li l-istess proprjeta' qed tinkera bhala kazin ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif allegat fir-rikors promotur, kif ukoll li tali kera hija wahda protetta mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi jirrizulta lil din il-Qorti li l-fond qieghed jinkera bhala kazin politiku u dan anke biss minn harsa lejn l-isem tal-intimat Partit Komunista Malta. Mhux kontestat li l-Partit Komunista Malta huwa fil-fatt rikonoxxut bhala tali fil-gzejjer Maltin. Huwa wkoll fatt maghruf l li l-intimat Partit Komunista Malta m'huwiex wiehed mill-partiti principali tal-gzejjer Malta u li l-membri tieghu huma fi kwantita' ferm inqas minn dawk tal-partiti principali l-ohra xorta wahda izda huwa rikonoxxut bhala entita' politika. Ghalhekk il-Qorti ma tistenniex li l-fond ha jkun f'dehra ta' kazin tipiku li naraw ta' partiti politici ohra fil-gzejjer taghna. Illi mir-ritratti tal-Perit Tekniku jidher car li l-fond jintuza bhala sede tal-partit in kwistjoni w'ghalhekk jikwalifika bhala kazin ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ma tressqet l-ebda prova kuntrarja. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta tali ilment huwa insostenibbli stante li skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni '*Ebda haga fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnu fih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data*'. Jeccepixxi li f'dan il-kaz il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi minn qari ta' dan is-sub-artikolu, l-Qorti taghraf li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 u ghalhekk ghandu ragun l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-operazzjoni tieghu huma protetti mill-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Dipiu' r-rikorrenti lanqas ma ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din it-tieni eccezzjoni hija fondata fir-rigward il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Partit Kommunista Malta:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Partit Kommunista Malta eccepixxa li m'huwiex u qatt ma jista jkun responsabbli ghal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista ssib fil-legislamenti li saru tul iz-zmien u ghalhekk kwalunkwe rimedji moghtija m'ghandhomx ikunu tali li jmorru kontra taghhom.

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

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini 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 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali. Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

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

Il-Qorti tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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 dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Illi fil-mertu, dwar il-principju tal-legalita' (lawfulness) jirrizulta li l-interferenza tal-Istat hija wahda legali stante li din temani minn att legislattiv. Jirrizulta wkoll li l-interferenza saret fl-interess generali billi titratta protezzjoni ta' kazini li ghandhom funzjoni pubblika. Madanakollu ma jistax jinghad li gie mhares il-principju tal-proporzjonalita' u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Fid-dawl tal-Artikolu 1531J sub-artikolu 5 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta rrenda l-possibilita' ta' sidien li jirreprendu l-fond uzat bhala kazin bhala wahda impossibli. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531J il-kazin gie awtorizzat li jaghmel alterazzjonijiet strutturali kemm irid minghajr il-kunsens tas-sidien irrispettivament x'jghid il-ftehim lokatizzju.

2. Il-possibilita' li sidien jirriprendu l-fond uzat bhala kazin giet limitata unikament ghal kaz li ma tithallasx kera. In oltre skont l-Artikolu 1531J (3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera qatt ma tista' tammonta ghal izjed minn 1% tal-valur tal-post.

3. Illi ai termini tal-Artikolu 1531J (4) fil-kaz li s-sidien jipprezentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex ivarjaw kundizzjonijiet tal-kera, l-Bord ma jistax jibbaza l-konsiderazzjonijiet tieghu fuq il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp ghal uzu kummercjali izda ghandu jqis il-fond fl-istat attwali tieghu. Dan ifisser li s-sidien qatt ma jistghu jottjenu kumpens gust billi l-Bord ma jistax jiehu kont il-potenzjal tal-fond ghal zvilupp bil-konsegwenza li jispiccaw b'kera mizera.

4. Jirrizulta li ma giex kreat bilanc gust bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet tar-rikorrenti qua sidien tal-kazin meta wiehed ihares lejn il-kera li jircievu r-rikorrenti u dak li suppost

jircievu hekk kif stabbilit mill-Perit Tekniku Mario Cassar fejn irrizulta li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ghola anke ghola mill-percentwal ta' 1% stabbilita' fl-Artikolu 1531J(3)(iii) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in vista ta' dak kollu suespost l-Qorti tqis li filwaqt li huwa minnu li l-Istat ghandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali, madanakollu, fit-thaddim ta' din id-diskrezzjoni, l-Istat xorta m'ghandux johloq sproporzjon bejn id-drittijiet ta' kategoriji ta' persuni diversi hekk kif gara fil-kaz odjern b'dana li l-agir tal-Istat huwa bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li (i) l-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond favur l-intimat Partit Komunista Malta, (ii) konsegwentement il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat Partit Komunista Malta mill-fond 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta u, (iii) li jinghataw kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimati jew min minnhom.

Dikjarazzjoni li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja:

Illi fit-tielet talba taghhom ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll bhala rimedju dikjarazzjoni li m'humiex obbligati li jgeddu l-kirja tal-fond favur l-intimat Partit Komunista Malta. Stante li l-Qorti qed

tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti huma fil-fatt lesivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ahjar espost aktar il-fuq f'din id-decizjoni u stante wkoll li l-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti jista' jkollhom rimedju effettiv quddiem xi Qorti, Bord jew Tribunal iehor, tqis ghalhekk li din it-talba ghandha tigi milqugha.

Talba ghal zgumbrament:

Illi permess tar-raba' talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu l-izgumbrament tal-Partit intimat mill-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta.

L-intimat Partit Komunista Malta fir-risposta tieghu ntavolata nhar id-29 ta' Lulju, 2021 fit-tieni lok eccepixxa li kwalunkwe rimedju li tista' taghti din il-Qorti ma jistax ikun dak tal-izgumbrament mill-fond lokat, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qrati taghna dwar dan.

Illi it-talba ghall-izgumbrament, il-Qorti tqis li ghandha ssegwi l-insenjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjonijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella -vs- Henry Azzopardi et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, **Louis Apap Bologna -vs- Calcedonio Ciantar et** deciza nhar it-12 ta' Lulju, 2019, u, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta' April, 2016 fejn gie ritenut li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qrati u Tribunali ordinarji. Ghaldaqstant il-

Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' talba tar-rikorrenti Tabone sive Tabone Ferro et relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti Tabone sive Tabone Ferro et il-Qorti ser tiehu kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

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 ghalkemm f'dik is-sentenza ssir referenza partikolari ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), ma tarax ghaliex l-istess principji

enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz m'ghandux 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-intimat Partit Komunista Malta ilu jgawdi l-fond ghal numru ta' snin ferm qabel is-sena 1995. Jirrizulta li l-intimat ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Tabone sive Tabone Ferro et saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza meta akwistaw il-fond b'subbasta mizmuma taht l-Awtorita' tal-Qorti fit-23 ta' Gunju, 1995.

Illi skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni huwa dak ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000). Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq miftuh matul is-

snin Gunju 1995 (meta r-rikorrenti akwistaw il-fond) sal-2021 kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar, jammonta komplessivament ghal dak ta' sitta u disghin elf mija disgha u disghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€96,199.75). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Partit Komunista Malta kien ihallas l-ammont annwali ta' erbgha mija sitta u sittin Ewro (€466). Sussegwentament il-kera' awmentat mill-1 ta' Jannar, 2013 biex illum il-kera li tithallas huwa dak ta' sebgha mija wiehed u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€791.78). Il-Qorti tinnota li malgrad li r-rikorrenti jindikaw li l-ammont li kien ihallas l-intimat Partit Komunista Malta beda jizdied mis-sena 2013 il-quddiem huma indikaw biss l-ammont li qed jithallas llum minghajr ma ngabet il-prova ta' kif dan zdied u meta. Il-Qorti tqis li dan in-nuqqas ma ghandux jigi favur ir-rikorrenti li naqsu huma milli jressqu l-prova w'ghalhekk ai fini ta' kalkolu ser tqis li l-kera' mhallsa mis-sena 2013 l-quddiem hija dik ta' sebgha mija wiehed u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€791.78). Ghalhekk ghall-istess perijodu jirrizulta li r-rikorrenti thallsu s-somma cirka ta' erbatax-il elf, tmien mija u dsatax-Ewro u hmistax-il centezmu (€14,819.15).

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet suesposti u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1995 sas-sena 2021 skont ir-rapport peritali tammonta komplessivament ghal sitta u disghin elf mija disgha u disghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€96,199.75).

Il-kera percepita mis-sena 1995 sas-sena 2021 qed tigi kalkolata ghas-somma komplessiva ta' erbatax-il elf, tmien mija u dsatax il-Ewro u hmistax-centezmu (€14,.819.15).

€ 96,199.75 - €14,819.15 = € 81,380.60

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 mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 81,380.60 – 35%=€52,897.39 – 20% = € 42,317.91

<u>Ammont ta' kumpens</u>: tnejn u erbghin Elf, tlett mija u sbatax-il Ewro u wiehed u disghin centezmu (€ 42,317.91).

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. Rat izda d-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 fundamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Din il-Qorti in vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposti li hija ferm anqas minn dik likwidata fil-kaz kwotat tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest'elef Euro (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat safejn huwa kompatibbli ma dak deciz;

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat Partit Komunista Malta safejn huwa kompatibbli ma' dak deciz;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimat Partit Komunista Malta sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta, proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Partit Komunista Malta, l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ma japplikawx in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà de quo.

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond bin-numru 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta, lill-partit intimat ossia Partit Komunista Malta;

7. Tichad ir-raba’ talba billi din il-Qorti m’hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimat Partit Komunista Malta mill-fond 28/8 gja 14/8, Vincenti Buildings fi Strait Street, Valletta;

8. Tilqa’ l-hames talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni.

9. Tilqa’ s-sitt talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi fl-ammont komplessiv ta’ seba’ u erbghin Elf, tlett mija u sbatax-il Euro u wiehed u disghin centezmu (€ 47,317.91).

10. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta’ ligijiet vigenti tordna

notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023