QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2023

Kawza Numru: 6
Rikors Guramentat Numru:- 341/2021 JVC

Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia (K.I. 0886546M) u Maria mart il-Prim' Imhallef Emeritus Noel Arrigo (K.I. 0498049M)

vs

Avukat tal-Istat

Alessandro sive Sandro Bruno (K.I.516055M)
Lorraine Bruno (K.I. 608955M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali fejn ir-rikorrenti Dottor Louis Joseph Sant Cassia et talbu kif isegwi:

i. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **103,Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema** li huma wirtu minghand il-mejta ommhom Anna Sant Cassia li mietet fit-12 ta' Dicembru 1995 u li l-wirt taghha ddevolva ab intestato, u wirtuha r-rikorrenti l-unici zewg uliedha, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Dicembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.

ii. Illi b'kuntratt tal-1 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, omm l-esponenti kkoncediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax il sena versu cens annwu u temporanju ta' Lm 130.00c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, lil Paul Midolo.

iii. Illi b'kuntratt tas-6 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, Paul Midolo ttrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mil-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija lill-intimati Alessandro u Loraine Bruno.

iv. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Mejju 1994 u l-intimati Bruno baqghu jghixu

fil-fond sal-gurnata ta' llum, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun €606.00c fis-sena, u baqghu jhallsu din il-kera minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u dan stante li l-intimati m'accettaw qatt il-kera fuq msemmija li baqghat tigi depozitata l-Qorti kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu nru. 2556/2020 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D "**.

v. li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vi. Illi l-intimati Bruno qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Bruno li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

vii. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett

ghar-rekwizizzjoni kien sogett wkoll ghall-'*fair rent*' ossia d-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1994 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

viii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

ix. Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

x. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €606.00c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xi. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li huwa hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini Bruno.

xii. Illi b'sentenza deciza mill**-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, gie deciz illi f'kaz simili bhall dan ir-rikorrenti ghandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Bruno.

xiii. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018**.

xiv. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk

il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effetivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex;

<u>I.</u> Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijet ta' l-artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta'l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti inkluz l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qedghin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita

lill-intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) ujirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema, proprjeta' tal-istess rikorrenti.

<u>II.</u> Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 103, Triq Sir Adrian Dingli, Tas-Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

<u>III.</u> Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' 1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

<u>IV.</u> Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

<u>V.</u> Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi qabelxejn, ikun xieraq li r-rikorrenti jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu, u cioe', '103, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema.' Barra min hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-intimati Bruno tassew qeghdin izommu dan il-fond b'titolu ta' kirja skond l-**artikolu 12** jew l-**artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**;

2. Illi hekk ukoll, ir-rikorrenti ma jistghux jattakkaw f'daqqa **l-artikoli 12** u **12A tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta**. Dan ghaliex l-okkupazzjoni taht wiehed minn dak iz-zewg artikoli bilfors jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu l-iehor. Kemm hu hekk, skont l-**artikolu 12A (1) (a),** dan l-artikolu jghodd meta ma jkunx applikabbli **l-artikolu 12**. Jigifieri r-rikorrenti jridu jaghzlu liema wiehed minn dawn iz-zewg artikoli jridu jattakkaw ghaliex inkella l-azzjoni taghhom taqa' minhabba talbiet kunfliggenti li ma joqoghdux flimkien;

3. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqha ghaliex mhux minnu li l-**artikoli 12**, **12A** u **12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jaghmluha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-post f'idejhom minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-**artikoli 12(2), 12A(2), 12B(4), 12B(8) u 12C** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, juri t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja li tista' tigi mwaqqfa;

4. Illi barra minn hekk, l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** huwa wkoll insostenibbli ghaliex dan l-artikolu huwa ghal kollox inapplikabbli ghal dan il-kaz. Ghall-kirja li qeghdin jilmentaw minnha r-rikorrenti f'din il-kawza ghandhom japplikaw biss id-dispozizzjonijiet tal-**kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Infatti l-artikolu 12(1) tal-Kapitolu 158** jghid hekk : *"Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien."* Isegwi ghalhekk, illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw l-**artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, l-azzjoni taghhom ma tistax tirnexxi;

5. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ma tistax tintlaqa. Dan ghaliex l-**artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minhabba li skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni,** ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sehh fil-kuntest ta' kirja. F'kull kaz, l-**artikoli 12, 12A, u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** jharsu t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-**artikolu 37**;

6. Illi l-**artikoli 12, 12A, u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta**, lanqas ma jiksru l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta'

skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawn il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu tabilhaqq taht dan il-*proviso*;

7. Illi sewwasew f'dan il-kaz, l-**artikoli 12, 12A** u **12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi, (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' l-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

8. Illi minbarra dan, is-sidien ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, il-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huma f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

9. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta,** is-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post

u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-**artikoli 12, 12A u 12B tal-kap 158 tal-ligijiet ta' Malta** jmorru kontra **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jew **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;**

10. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;

11. Illi fl-ahharnett, jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti taghti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fic-cirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimati Bruno mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeccepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* adattat sabiex tiddeciedi dwar talba bhal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-kaz, din t-talba ghandha tigi michuda wkoll;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta ta' Alessandro sive Sandro Bruno u Lorraine Bruno li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea prelminari l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi ghar-raguni illi bhala cittadin privati ma jistghux jinstabu responsabbli ghal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti ta' l-Istat u huwa biss l-Istat li ghandu iwiegeb ghall-ghemil tieghu. Konsegwentement l-intimati ma jistghux jkunu responsabbli ghal eventwali hlas ta' kumpens jew danni. Fi kwalunkwe kaz, l-intimati ma kisru l-ebda drittijiet tar-rikorrenti;

2. In linea preliminari ukoll l-provisjonijiet tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew sostitwiti bl-Att Nru.XXIV of 2021 li emenda l-Kap 158 u b'hekk issa r-rikorrenti ghandhom rimedju iehor a disposizzjoni taghhom. It-talba sabiex l-Artikolu 12B jigi ddikjarat leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti ma jistax jintlaqa' stante li dan gie sostitwit hekk kif deskritt hawn fuq.

3. Illi in linea preliminari, izda bla ebda pregudizzju, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz;

4. Illi l-esponenti kienu jgawdu mill-proprjeta de quo permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanju datat 6 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn huma akkwistaw minn certu Paul Midolo iz-zmien rimanenti mill-koncessjoni emfittewtika temporanja li huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt data 1 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-nutar George Bonello Du Puis. Il-koncessjoni kienet versu cens annwu u temporanju ta' LM130. Ir-rikorrenti qatt ma hallsu cens lil dan Paul Midolo.

5. Illi din il-koncessjoni emfitewtika tterminat fil-31 ta' Mejju 1994 u minhabba l-emendi tas-sena 1979 ossia l-Att XXIII tal-

1979 u peress li l-esponenti kienu cittadini Maltin u din il-proprjeta' kienet ir-residenza ordinarja taghhom huma kellhom id-dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni. Ghalhekk, minghajr ebda' pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti ghandhom titolu validu ta' kera skond il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi ghadha in vigore;

6. Illi lil min kienet thallas il-kera ma baqghux jaccettaw l-istess u ghalhekk l-esponenti bdew jiddepositaw il-kera il-Qorti u l-kera hija wahda gusta fil-kuntest socjali kif se jigi jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi l-esponenti ghamlu diversi xogholijiet fil-fond in kwistjoni tul is-snin u dan kif se jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza.

8. Illi jinghad li l-esponenti Alessandro sive Sandro Bruno jbati minn kundizzjoni medici gravi u fil-fatt huwa rregistrat bhalha disabbli mal-Kummissjoni Ghad-drittijiet Ta' Persuni B'dizabilita bil-numru ta' registrazzjoni 15447 u l-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandux jigi dikjarat bhala leziv ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-esponenti, flimkien mal-fatt li l-fond mertu tal-kaz hija l-unika residenza taghhom u l-fatt li l-esponenti ma ghandhom ebda proprjeta' ohra fejn huma jistghu jirresjedu fiha;

9. Illi l-protezzjoni li taghtihom il-ligi bil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tibqa' tippersisti fil-konfront taghhom stante li b'konsegwenza ta' dak li qed jitolbu r-rikorrenti, huma

jistghu jispiccaw fit-triq, haga li la l-ligi u l-anqas d-decenza umana m'ghandha tippermetti.

Salv eccezzjonijet ohra.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, kopja ta' cedola ta' depositu, estratt mir-registru elettorali, certifikat mediku, lista ta' xoghlijiet ta' manutenzjoni fil-fond in kwistjoni, sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, kontro-ezami, dokumenti ulterjuri u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Lulju, 2021 Dr Edward Debono ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 103 fi Triq Adrian Dingli, Sliema mis-sena 1994 u kull hames (5) snin sat-18 ta' Mejju, 2021 u rat li l-avukati tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech sabiex jirrelata kif suespost;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar id-9 ta' Dicembru, 2021 u mahluf nhar it-3 ta' Jannar, 2022 a fol. 85 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2022 Dr Michael Camilleri ghall-intimati nforma lill-Qorti li l-intimat Alessandro Bruno gie nieqes u rat li Dr Edward Debono pprezenta nota ta' cessjoni (fol. 97) limitatament fil-konfront ta' l-intimat Alessandro Bruno filwaqt li zamm ferm il-kawza fil-konfront tal-intimati l-ohra;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 99 tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat a fol. 101 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Ottubru, 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 huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti t-Tabib Dottor Louis Joseph Sant Cassia et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema liema fond kien inghata originarjament b'kuntratt ta' cens temporanju lil certu Paul Midolo li sussegwentament kien ttrasferixxa z-zmien li kien ghad fadallu mill-koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati Alessandro u Loraine Bruno.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw illi l-fond mertu tal-kawza odjerna gie ghandhom mill-wirt u successjoni ta' ommhom Anna Sant Cassia li giet nieqsa fit-12 ta' Dicembru, 1995 u li l-wirt taghha kien iddevolva *ab intestato* biex b'hekk wirtuwha z-zewgt' ulieda r-rikorrenti. Ir-rikorrenti ddikjaraw il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna fid-dikjaraz*zjoni causa mortis* apposita ta' ommhom datata 11 ta' Dicembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel (fol. 8) fejn il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

‘(5) Id-dar bl-arja taghha tas-Sliema, Sir Adrian Dingli Street numru mija u tlieta (103), liema dar il-komparenti proprio et nomine tattribwilha l-valur ta’ hamsa u ghoxrin elf lira (Lm25,000).’.

Ir-rikorrenti jispjegaw ukoll li meta l-proprjeta’ kienet f’idejn ommhom Anna Sant Cassia din ghamlet zmien suggetta ghall-uzufrutt taz-zija Gerolama Piera sive Piera Depiro Gourgion.

3. Illi l-antekawza tar-rikorrenti Anna Sant Cassia bhala l-proprjetarja u z-zija Gerolama Piera sive Piera Depiro Gourgion bhala uzufruttwarja kienu fl-1 ta’ Gunju, 1977, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (fol. 29) ikkoncedew il-fond 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta’ sbatax (17) il-sena dekorribbli minn dakinhar lil certu Paul Midolo.

   Illi permezz ta’ kuntratt tas-6 ta’ Gunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (fol. 32) Paul Midolo kien ceda l-perijodu rimanenti mis-subenfitewsi temporanja ta’ sbatax (17) il-sena lill-intimati Alessandro sive Sandro u Loraine konjugi Bruno. Dan is-subcens temporanju skada fil-31 ta’ Mejju, 1994 u ma giex imgedded madanakollu l-inkwilini Bruno baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta’ Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa’ jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni sub-enfitewtika taht titolu ta’ kera

b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi r-rikorrenti jallegaw li gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizzju u gew assoggettati ghal sitwazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu ndefinit ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront taghhom il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inkluz l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alessandro u Loraine Bruno u qed jirrenduwha mpossibli lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 103, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. Ir-rikorrenti talbu wkoll li konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk taghti r-rimedji li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' inkwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Ligi. Ir-rikorrenti talbu 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-

istess intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi permezz ta' digriet tal-14 ta' Lulju, 2021 a fol. 48 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 103, fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema mis-sena 1994 u kull hames snin sat-18 ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Grech gie esebit fl-atti nhar id-9 ta' Dicembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar it-3 ta' Jannar, 2022 u jinsab esebit a fol. 85 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' mertu tal-kawza, fis-suq liberu huwa dak ta' erbgha mija u ghoxrin elf ewro (€420,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1994 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizju (annwali)**
1994	€105,000	3.00%	€3,150
1999	€145,000	3.00%	€4,350

2004	€245,000	3.50%	€8,575
2009	€270,000	3.50%	€9,450
2014	€325,000	3.75%	€12,188
2019	€440,000	4.00%	€17,600
2021	€420,000	4.00%	€16,800

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie bbazat fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta b'aggustament skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjega li dan gie stabbilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata hija dik indikata fit-Tabella bhala 'Yield'.

Il-Qorti rat id-domandi u r-risposti in eskussjoni a fol. 99 u fol. 110 tal-process u rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perijuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimati Bruno:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li jkun xieraq li r-rikorrenti jgibu prova adegwata (i) tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema u (ii) prova li l-intimati Bruno tassew qeghdin izommu dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-Artikolu 12 jew l-Artikolu 12 A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. fuq l-istess binarju l-intimati konjugi Bruno eccepew preliminarjament fit-tielet

eccezzjoni li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad, kif ukoll dak li nghad fis-sezzjoni precedenti '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' bhala gherq tat-titolu, l-Qorti tinsab sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti u ghalhekk ser

tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni preliminari tal-intimati Bruno.

<u>Prova li l-kirja hija soggetta ghall-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi dwar it-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti jridu jippruvaw li l-intimati Bruno huma tassew qeghdin izommu dan il-fond b'titolu ta' kera skont l-Artikolu 12 jew l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti Maria Arrigo fl-affidavit taghha a fol. 6 et seq tal-process xehdet illi:

'Illi l-mama u z-zija Piera b'kuntratt tal-1 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, anness u mmarkat bhala "Dokument B", kienu kkoncedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena versu cens annwu u temporanju ta' Lm130.00c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, lil Paul Midolo.

Illi b'kuntratt tas-6 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, anness u mmarkat bhala "Dokument C", Paul Midolo ttasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija lill-intimati Alessandro u Loraine Bruno.

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Mejju 1994 u l-intimati Bruno baqghu jghixu fil-fond sal-gurnata ta' llum, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni

enfitewtika temporanja kellha tkun €606.00c fis-sena, u baqghu jhallsu din il-kera minkejja d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u dan stante li l-intimati m'accettaw qatt il-kera fuq msemmija li baqghet tigi depositata l-Qorti kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu nru. 2556/2020 annessa u mmarkata bhala "Dokument D".'.

Illi l-intimati kkonfermaw ukoll li huma ghandhom kirja protetta fl-eccezzjonijiet taghhom partikolarment fil-hames eccezzjoni fejn eccepew illi:

5. 'Illi din il-koncessjoni emfitewtika tterminat fil-31 ta' Mejju 1994 u minhabba l-emendi tas-sena 1979 ossia l-Att XXIII tal-1979 u peress li l-esponenti kienu cittadini Maltin u din il-proprjeta' kienet ir-residenza ordinarja taghhom huma kellhom id-dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni. Ghalhekk, minghajr ebda' pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti ghandhom titolu validu ta' kera skond il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi ghadha in vigore;'.

Illi fil-kaz odjern huwa car li l-kirja originat minn enfitewsi temporanja b'kuntratt tal-1 ta' Gunju, 1977 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis. L-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mahsub sabiex jipprotegi persuni mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Ghalhekk bla dubju l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ma jistghux jattakkaw f'daqqa l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta dan ghaliex l-okkupazzjoni taht wiehed minn dawn iz-zewg artikoli bilfors jeskludi l-applikazzjoni tal-iehor. Isostni li kemm hu hekk li skont l-Artikolu 12A (1)(a) dan l-artikolu jghodd meta ma jkunx applikabbli l-Artikolu 12.

Illi minn harsa lejn iz-zewgt artikoli l-Qorti tinnota li filwaqt li l-Artikolu 12 jitratta enfitewsi temporanja ta' djar ta' abitazzjoni, l-Artikolu 12A jitratta djar ta' abitazzjoni soggetti ghal izjed minn enfitewsi wahda u ghandu ragun l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li f'cirkostanzi partikolari l-applikazzjoni ta' wiehed jeskludi l-applikazzjoni ta' l-iehor. Fic-cirkostanzi tal-llum il-Qorti m'ghandiex dubju li l-artikolu applikabbli ghal fattispecie tal-kaz odjern huwa l-Artikolu 12 ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tillimita l-ezami taghha fil-parametri tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li fir-rigward l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wkoll insostenibbli ghaliex dan l-artikolu huwa ghal kollox inapplikabbli ghal dan il-kaz. Ghall-kirja li qeghdin jilmentaw minnha r-rikorrenti f'din il-kawza ghandhom japplikaw biss id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-Artikolu 12(1) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jghid illi: 'Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.'. Isostni li isegwi ghalhekk li safejn ir-

rikorrenti qeghdin jattakkaw l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-azzjoni taghhom ma tistax tirnexxi.

Illi l-Qorti taqbel mar-ragunament tal-intimat Avukat tal-Istat ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni eccepixxa li t-tieni talba tar-rikorrenti, safejn mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ma tistax tintlaqa. Jsosnti li l-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja. F'kull kaz, l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jharsu t-tlieta kundizzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 37.

Illi l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jiddisponi illi:

> '(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
>
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;'.

Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mhux biss illi l-ligi allegatament taghmilha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, izda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'ghandux l-effett li jippreckludi lil din il-Qorti milli tezamina l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-tehid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda safejn l-ilment tar-rikorrenti jitratta l-quantum tal-kera pagabbli.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Bruno – m'humiex legittimi kontradittури:</u>

Illi bhala eccezzjoni preliminari l-intimati Bruno eccepew illi m'humiex legittimi kontradittturi ghar-raguni li bhala cittadini privati ma jistghux jinstabu responsabbli ghal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u huwa biss l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-ghemil tieghu. Konsegwentament l-intimati ma jistghux jkunu responsabbli ghal eventwali hlas ta' kumpens jew danni. Fi kwalunque kaz, l-intimati ma kisru l-ebda drittijiet.

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 tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija

tal-proprjeta' 108 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema 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.

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.'

Din il-Qorti taqbel ma' dak suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid oltre dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost 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</u>

<u>applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

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

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

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

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

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

> **United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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 kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Gunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar u skada fil-31 ta' Mejju, 1994. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-

1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 il-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

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

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

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

> and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni

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

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

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

2011.)

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

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din

il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3]

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

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Gunju, 1977 atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar stess u skada fil-31 ta' Mejju, 1994 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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

[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.**

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 fil-premessi jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mija u tletin lira tal-munita l-antika (Lm 130) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija u zewg Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€302.82). Filwaqt li llum il-gurnata l-kera zdiedet ghas-somma ta' sitt mija u sitt Ewro (€606).

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-intimati Bruno 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 tat-tmien u d-disa' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Jeccepixxi wkoll li bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu 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.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat

kumpens f'danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

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 deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes,*

however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1

għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

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

Skeda 'A'.

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

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

---

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Bruno ilhom igawdu l-

fond mis-sena 1977 u cioe' l-fuq minn erbghin (40) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni 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 Gunju 1994 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' mija tnejn u tmenin elf mija erbgha u sebghin Ewro u sittax il-centezmu (€182,174.16). Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti ahwa Sant Cassia mal-iskadenza tal-enfitewsi fis-sena 1994 u dawk sussegwenti l-ammont ricevut kien dak ta' sitt mija u sitt Ewro (€606). Ghalhekk kumplessivament jigi li r-rikorrenti rcivew is-somma ta' erbghatax il-elf sitt mija hamsa u erbghin Ewro (€14,645).

€182,174.16 - €14,645 = €167,529.16

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% 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:

€167,529.16 – 30% = €117,270.41 – 20% = €93,816.33

Ammont ta' kumpens dovut: tlieta u disghin elf tmien mija u

sittax il-Ewro u tlieta u tletin centezmu (€93,816.33).

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 l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sebat'telef Ewro (€7,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli;

2. Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 1531C m'huwiex applikabbli;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati Bruno sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-

operazzjonijet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alessandro sive Bruno (K.I. 516055M) u Loraine Bruno (K.I. 608955M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema, proprjeta' tal-istess rikorrenti.

5. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 103 fi Triq Sir Adrian Dingli, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

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

7. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' mitt elf, tmien mija u sittax il-Ewro u tlieta u tletin centezmu (€100,816.33).

8. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati interament mill-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-intimati konjugi Bruno.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2023