QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru 2023

Kawża Numru: 2
Rikors Guramentat Numru:- 539/2021 JVC

Adrian Balzan (K.I. 47572(M))

vs

Avukat tal-Istat u
Maria Rosaria Bianchi (K.I. 587324M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Adrian Balzan talab kif isegwi:

1. '**Illi** l-esponenti huwa sid il-fond fl-indirizz No. 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera;

2. **Illi** l-esponenti Adrian Balzan wiret dan il-fond mingħand missieru Joseph Balzan li miet intestate (Vide denunzja tas-suċċesjoni DOK 1), li min-naħa tagħha kien wirtet il-fond mingħand l-ġenituri tiegħu Constantino u Maria Stella Balzan (ara Dokumenti mmarkati Dok 2.);

3. **Illi** b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-25 ta' Ottubru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor J.Tabone Adami (hawn anness u mmarkat bħala Dokument Dok 3), Maria Stella armla ta Constantino Balzan kienet ikkonċediet b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja għal sbatax-il sena li bdew jgħaddu mill-25 ta' Ottubru 1965 lil George Bianchi il-fond 136/138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera (illum iġġib in-numru 138), u dan versu s-subċens annwu ta' tletin lira Maltin (Lm30.00) fis-sena pagabbli mill-25 ta' Ottubru 1965 kull sitt xhur bil-quddiem;

4. **Illi** George Bianchi kien ir-raġel tal-intimata Maria Rosaria Bianchi;

5. **Illi** din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-24 ta' Ottubru 1982, u mill-25 ta' Ottubru 1982 George Bianchi beda jokkupa l-fond bħala inkwilin b'titolu ta' kera skont il-ligijiet viġenti;

6. **Illi** l-insemmi kirja bdiet tiġi versata mill-25 ta' Ottubru 1982 (25/10/1982), bl-irċevuti relavanti fil-pussess tal-intimata;

7. **Illi** wara li miet George Bianchi, baqgħet martu l-intimata Maria Rosaria Bianchi tokkupa l-fond b'titolu ta' kera;

8. **Illi** llum l-intimata Maria Rosaria Bianchi tħallas l-ammont komplessiv ta' mitejn u tmienja u tmenin Ewro (€288) fis-sena bħala kera lir-rikorrent Adrian Balzan, kera li titħallas tlett (3) xhur bil-quddiem;

9. **Illi** l-imsemmi fond għandu valur lokatizzju preżentament ferm u ferm aktar mill-ammont ta' kera minimu li qed tipperċepixxi l-intimata Maria Rosaria Bianchi u dan ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

10. **Illi** l-valur tal-kera de quo fis-suq tal-lum huwa ferm aktar minn dak delineat fid-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond de quo seta xi żmien iġġib, liema disposizzjonijiet illum ġew mibdula limitament permezz ta' l- Att XXIV tal-2021.

11. **Illi** id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 huma inġusti u mingħajr bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid fejn dawk tas-sidien stante li l-valur lokatizzju tal-appartament mertu ta' din il-kawza huwa ferm ogħla minn dak delineat fil-Liġi u għalhekk il-kera fis-sena għall-appartament de quo hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

12. **Illi** għalkemm il-perjodu tal-kirja kienet tlett xhur bil quddiem, l-imsemmi kirja baqgħet tiġġedded għal snin twal u dan b'rizultat li r-rikkorrent ma setgħax u ma jistgħax jirrifjuta li jġedded l-imsemmi kirja;

13. **Illi** għalhekk ir-rikorrent qiegħed jigi mċaħħad inġustament mit-tgawdija tal-propjeta' tiegħu u dan mingħajr ebda

kumpens xieraq, li attwalment jfisser il-leżjoni għad-dritt tal-propjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

14.Illi d-diskriminazzjoni jemana ċar mill fatt illi s-sidien li ma krewx il-propjeta qabel is-sena 1995 ai termini tal-Att XXXI tal 1995, għandhom id-dritt jirrifjutaw it-tiġdid tal-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tintemm u jistgħu anke jikkonċedu l-kunsens sabiex ikun hemm żieda fil-kirja;

15.Illi għalhekk l-esponent iħoss illi fir-rigward tiegħu qiegħed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li b'manjiera diskriminatorja qiegħed jiġi mċaħħad mill-propjeta tiegħu u mingħajr kumpens ġust għat-tgawdija ta' l-istess propjeta';

16.Illi l-Avukat ta' l-Istat qed jiġi ċċitat in kawża billi huwa għandu jirrispondi f-isem l-Istat għall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali u Kostituzzjonali tal-attur kif 'l fuq premess.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet opportuni li:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal- Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti l-

intimata Mary Rose Bianchi (K.I. 587342M) ingħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, proprjeta' tiegħu.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera 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 tagħti lir-rikorrent ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 u liġijiet oħrajn viġenti li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien 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;

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

V. Tikkundanna lill- tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom in solidium sabiex iħallsu tali danni/u jew kumpens likwidati kif premess.

VI. Salv kull ordni u provediment ieħor illi din l-Onorabbli Qorti jidihrlha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali fuq l-eventwali u/jew kumpens akkordat lill-esponent.'.

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

1. 'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi in linea preliminari r-rikorrent għandu jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;

4. Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

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

6. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex

jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

   "(...)*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement.*"

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

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq

inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

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

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

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

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

17. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

18. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

19. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

20. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv li r-rikorrent isemmi fil-premessi fir-rikors promotur, minkejja illi m'hemmx talba f'dan is-sens għall-sejbien ta' ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, għal kull buon fini, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jirrikonixxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa

effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqgħodu jifthu dawn il-proċeduri;

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

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta ta' Maria Rosaria Bianchi li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huwa li osservaw il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi il-Ligi ordinarja tikkontempla diversi cirkostanzi fejn kirja krejata that l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tintemm u meta l-istess kerrejja ghandhom jizgumbraw il-fond.

5. Illi in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta.

6. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, peremzz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu il-kera tizdied kull tliet snin b'mod proprzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

7. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

8. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment mxiet mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

9. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, testment, denunzja tas-successjoni, pjanta, property evaluation report, rental value report, estratt ta' ricevuti tal-kera, returns tat-taxxa, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2021 ir-rikorrenti Adrian Balzan iddikjara li permezz tat-tieni u s-sitt talba tieghu mhux qed jitlob li l-intimata tigi zgumbrata;

Rat illi fil-verbal tal-24 ta' Marzu, 2022 il-Qorti giet infurmata li fil-mori giet nieqsa l-intimata Maria Rosaria Bianchi u l-avukati prezenti nfurmaw lil Qorti li fil-mori tad-differiment gew ritornati c-cwievet tal-fond lir-rikorrenti;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Novembru, 2022 Dr Edmond Cuschieri pprezenta nota li permezz taghha ceda l-kawza fil-konfront ta'

Maria Rosaria Bianchi stante li giet nieqsa fil-mori u ddikjara illi c-cwievet gew ritornati madwar Frar, 2022;

Rat illi fil-verbal datat 29 ta' Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti:</u>

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

Illi r-rikorrent Adrian Balzan jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 138 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera liema fond huwa wiret minghand missieru Joseph Balzan, li min-naha tieghu kien wirtu minghand il-genituri tieghu Costantino u Maria Stella Balzan (ara denunzja a fol. 6 et seq tal-process).

Jirrizulta li l-imsemmija Maria Stella Balzan permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Ottubru, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor J. Tabone Adami kienet ikkoncediet il-fond imsemmi lil certu George Bianchi – ir-ragel tal-intimata Maria Rosaria Bianchi b'subcens annwu u temporanju ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm 30) ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena b'effett minn dakinhar tal-kuntratt (ara nota ta' insinwa a fol. 22 et seq tal-process). Il-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> '…il-fond li qieghed Santa Venera, limiti tal-Hamrun, Annunciation Street, numru mija u sitta u tletin u mija u tmienja u tletin (136 u 138), bis-servitujiet attivi u passivi bid-drittijiet u il-giustijiet kollha tieghu, u dana bis-subcens temporanju ta' tletin lira (£30) fis-sena u taht il-pattijiet indikati fl-att.'.

Illi s-subenfitewsi kienet tghalaq fl-24 ta' Ottubru, 1982 u mill-25 ta' Ottubru, 1982 George Bianchi flimkien ma' martu Maria Rosaria Bianchi baqghu jirrisjedu fil-fond u dan 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 jigi ntitolat skont il-Ligi li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera.

Illi l-intimata Maria Rosaria Bianchi (li l-kawza fil-konfront taghha giet ceduta billi mietet fil-mori u c-cwievet tal-fond mertu tal-kawza gew ritornati) sal-intavolar tal-kawza kienet thallas l-ammont ta' mitejn u tmienja u tmenin Ewro (€288) fis-sena bhala kera lir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti Adrian Balzan ipproceda bl-intavolar tal-kawza odjerna quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) stante li skontu bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 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 l-intimata Maria Rosa Bianchi nghatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha mpossibli li r-rikorrenti jirriprendi l-fond bin-numru 138 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera bi vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapporti ex-parte tal-Perit Chris Grech:</u>

Illi r-rikorrent Adrian Balzan ipprezenta fl-atti zewg (2) rapporti wiehed (i) property evaluation report, u, iehor (ii) rental value report.

Illi fil-verbal tat-30 ta' Novembru, 2021 (fol. 42) gie ddikjarat minn Dr Julian Farrugia ghall-Avukat tal-Istat illi huwa lest li jistrieh fuq l-istess rapport suggett illi r-rapport tal-Perit Grech esebit a fol. 24 et seq tal-process jigi konfermat bil-gurament. Fl-istess seduta gie ddekretat mill-Qorti li sas-seduta sussegwenti kellu jigi pprezentat rapport tal-Perit Grech bil-gurament u l-intimata Bianchi kellha tirregola ruhha sas-seduta li jmiss jekk hux qed tikkontesta r-rapport tal-Perit Chris Grech.

Illi permezz ta' affidavit a fol. 49 tal-process il-Perit Christopher Grech ikkonferma bil-gurament kemm il-Property Evaluation Report, kif ukoll ir-Rental Value Report u dan fir-rigward il-fond bin-numru 138 fi Triq il-Lunzjata, Santa Venera.

Illi fil-verbal tal-24 ta' Marzu, 2022 (fol. 59) Dr Rodianne Sciberras ghall-intimata vverbalizzat b'referenza ghar-rapport li qed tirrimetti ruhha ghall-istess.

Illi gjaladarba l-Perit Christopher Grech ikkonferma r-rapport bil-gurament, il-Qorti ser toqghod fuq ir-rapport imsemmi.

Illi bhala valur tal-fond fis-sena 2021 il-Perit Grech irrelata billi qal li huwa dak ta' mitejn u sebghin elf Ewro (€270,000), filwaqt li

stabbilixxa l-valur lokatizzju ghas-snin 2006 sas-sena 2020 kif isegwi:

Year	Rent change % from previous year	Monthly Rent €	Annual Rent €
2006	4.36	483.92	5,806.98
2007	-0.12	504.43	6,053.20
2008	-2.22	514.62	6,175.47
2009	-9.82	474.48	5,693.78
2010	-0.22	436.43	5,237.14
2011	-4.42	382.14	4,585.64
2012	3.46	347.82	4,173.85
2013	-3.71	303.68	3,644.19
2014	4.16	277.78	3,333.34
2015	2.38	260.69	3,128.34
2016	7.78	264.94	3,179.33
2017	10.83	297.96	3,575.48
2018	8.69	360.97	4,331.69
2019	8.89	469.41	5,632.93
2020	-2.22	600.00	7,200.01
TOTAL			€71,751.37

Mill-process jirrizulta li l-partijiet kollha qablu li ghandhom jigu applikati l-valuri ndikati fir-rapport tal-Perit Chris Grech.

<u>It-tieni eccezzjoni – Prova ta' titolu fuq il-proprjeta':</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat bhala t-tieni eccezzjoni tieghu u in linea preliminari eccepixxa li r-rikorrent ghandu jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Illi mbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward din l-eccezzjoni ddikjara illi huwa jinsab sodisfatt mill-provi migjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huwa sid tal-fond mertu ta' din il-kawza u li sar sid wara li akkwista l-fond mill-wirt ta' missieru fis-sena 1976. Gjaladarba l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi huwa jinsab sodisfatt bit-titolu l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltra f'din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba' eccezzjoni – konsiderazzjoni tar-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018:</u>

Illi bhala r-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistax jitlob lil din l-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrenti irid jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

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

<u>Is-sitt eccezzjoni – inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex ikun hemm tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Izid li certament fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta', tali svestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qieghed jattakka r-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta' Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt

fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar l-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.'.

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

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

Eccezzjonijiet fil-Mertu:

Jeddijiet sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:

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**.)[4]'.

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:

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

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

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

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

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions 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-awtrici tal-koncessjoni sub-enfitewtika Maria Stella Balzan, kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ottubru, 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone Adami, liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar stess tal-koncessjoni u skada fl-24 ta' Ottubru, 1982. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk fi kwalunkwe kaz il-kuntratt iffirmat mill-awtrici tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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

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

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

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

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

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

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut

kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi 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**[5]**,** 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, 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

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

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.[6]

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'

---

[6] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[6]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ottubru, 1965 atti Nutar Dottor Joseph Tabone Adami ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri dakinhar stess fil-25 ta' Ottubru, 1965 u skada fl-24 ta' Ottubru, 1982 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

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

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

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

proprjeta′ taghhom lezi konsegwenza ta′ dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi u fl-affidavit tieghu a fol. 46 et seq tal-process jispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b′subenfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta′ tletin lira tal-munita l-antika (Lm30) fis-sena. Skont ir-rikorrent wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja u cioe′ wara l-24 ta′ Ottubru, 1982 l-kera bdiet tithallas fl-ammont ta′ sittin lira tal-munita l-antika (Lm60) fis-sena sa Jannar 1998 fejn il-kirja saret sitta u tmenin lira tal-munita l-antika (Lm86) fis-sena. Jispjega li din il-kera baqghet hekk sas-sena 2012 fejn kien hemm awment iehor fejn il-kera giet fl-ammont ta′ mitejn u tmienja u tmenin Ewro (€288) fis-sena u baqghet hekk sat-8 ta′ Jannar, 2022 meta l-kirja giet terminata kagun tal-mewt ta′ Maria Rosaria Bianchi.

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 tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru wiehed u ghoxrin (21) eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Chris Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti kien qed igarrab telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta**

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

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

were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Bianchi kien ilha tgawdi flimkien ma' zewgha l-fond mis-sena 1965 u cioe' tmienja u hamsin (58) sena u sa qabel ma giet nieqsa fil-mori tal-kawza kienet ghadha tgawdi l-fond.

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

Il-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak mis-sena 1987 billi l-Konvenzjoni li fuqha qed

isejjes il-kawza r-rikorrent giet promulgata bhala parti ntegrali fil-ligi Maltija fis-sena 1987 u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe′ meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w′ghalhekk provdew rimedji aktar estensivi lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Ir-rikorrent fin-nota ta′ sottomissjonijiet tieghu, stante li fir-rapport l-Perit Chris Grech ghamel il-valur lokatizzju biss mis-sena 2006 talab illi l-Qorti tuza dawn is-snin pero′ ma tapplikax it-tnaqqis ta′ 30% u 20% billi huwa car illi huwa ntitolat ghad-danni ferm qabel is-sena 2006. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta′ sottomissjonijiet tieghu assolutament ma jaqbilx mal-metodu ssuggerit mir-rikorrenti u jinsisti li hadd ma geghlu jitlob lill-Perit ex parte mqabbad minnu stess li fir-rapport tieghu jivvaluta l-valur lokatizzju biss lura fis-sena 2006. Bl-istess mod hadd ma gieghel lir-rikorrenti ma jitlobx hatra ta′ Perit espert sabiex jivvaluta l-fond ghas-snin tal-allegata lezjoni. L-intimat Avukat tal-Istat qal illi r-rikorrenti lanqas biss ressaq prova imqar tal-valur fis-suq miftuh tal-fond fis-snin qabel is-sena 2006 sabiex imqar il-Qorti tista′ b′xi mod tasal ghall-valur lokatizzju hi stess b′xi kalkolu matematiku jekk tiddeciedi illi tiehu dan il-kompitu′ f′idejha meta rinfaccjata bin-nuqqas tar-rikorrent illi jressaq din il-prova.

Illi l-Qorti fic-cirkostanzi tqis illi m′hijiex ser taddotta dak issuggerit mir-rikorrenti u cioe′ li ma taghmilx it-tnaqqis ta′ 30% u 20% u lanqas ma tqis li ghandha taccetta dak issuggerit mill-Avukat tal-Istat u ma taghtix kumpens ghas-snin ta′ qabel l-2006 sal-1987. Illi li sejra taghmel il-Qorti huwa li fis-snin ta′ qabel l-2006 sejra tistabbilixxi l-kera li kienet dovut billi tibda billi tnaqqas 20% fuq il-kera tas-sena 2006 liema kera ghandu jibqa ghal perijodu ta′ hames (5) snin precedenti u terga tnaqqas 20% ghal kull perjodu ta′ hames (5) snin fuq il-valur li jkun gie stabbilit sakemm tasal sas-sena 1987. Il-Qorti tfakkar li l-valur tal-kera hija

ghodda uzata minnha sabiex tasal ghal kalkolu ta' kumpens dovut u mihiex strettament daqshekk marbuta man-numri b'mod ezatt in vista li dan mhux kalkolu ta' danni sofferti f'kawza normali.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija mill-1987 sas-sena 2018, kif stmat mill-Perit Chris Grech u kif ikkalkulat mill-Qorti bil-metodu ndikat fil-paragrafu precedenti, jammonta komplessivament ghal dak ta' mija hamsa u ghoxrin elf mija u tmien Ewro u erbgha u sittin centezmu (€125,108.64). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilina Bianchi ghall-istess perijodu halset is-somma ta' sitt 'telef tlett mija u tlettax il-Ewro u tmienja u disghin centezmu (€6,313.98).

€125,108.64 - €6,313.98 = €118,794.66

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma 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:

€118,794.66 – 30%= €83,156.26 – 20% = €66,525.01.

<u>**Total ta' kumpens dovut**</u>: sitta u sittin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Ewro u centezmu (€66,525.01).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal

kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gia likwidata f'danni suesposta u tenut kont l-ammont hekk likwidat li huwa ferm anqas minn dak fis-sentenza kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' sitt 'telef Ewro (€6,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Bianchi sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet 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 l-intimata Mary Rose Bianchi (K.I. 587342M) ingħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond bin-numru 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, proprjeta' tiegħu;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bin-numru 138, Triq il-Lunzjata, Santa Venera bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel

Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tghati lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u liġijiet oħrajn viġenti li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien 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;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tnejn u sebghin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Ewro u centezmu (€72,525.01);

5. Tilqa' limitatament il-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi;

6. Tichad is-sitt talba billi l-Qorti tqis li m'hemmx ordni jew provvediment iehor x'ghandu jinghata.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-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.
30 ta' Novembru, 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
30 ta' Novembru, 2023