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: 5
Rikors numru:- 292/2021 JVC

Rhona Samut-Tagliaferro (K.I. 0354259M) u Karin Spiteri Maempel (K.I. 0327856M)

vs

Paul Micallef (K.I. 687435M) u Emmanuela sive Lily Micallef (K.I. 155441M), u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Rhona Samut-Tagliaferro et talbu kif isegwi:

‘**1.** Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **56, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara,** fejn huma akkwistaw per via di successione mill-eredita’ tal-mejta genituri taghhom il-Prim’ Imhallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta’ Awwissu 2014 u 12 ta’ Awwissu 2014;

2. Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta’ testment tas-17 ta’ Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument A”**;

3. Illi b’dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta’ Awwissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skont **“Dokument B” u “Dokument C”** hawn anness;

4. Illi b’kuntratt ta’ divizjoni tal-8 ta’ April 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti kif jirrizulta mid-**“Dokument D”**hawn anness;

5. Illi dan il-fond mhux fond dekonrollat kif jirrizulta mid-**“Dokument E"**;

6. Illi b’kuntratt tal-10 ta’ Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Sammut l-antewkaza tar-rikorrenti kienu kkoncedew b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja lil Virgina Pugliesevich, hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument F”**;

7. Illi Virgina Pugliesevich ittrasferriet iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali hawn fuq imsemmija lil intimat Paul Micallef, b’kuntratt tat-12 ta’ Frar 1965 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument G”**;

8. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-**9 ta' Marzu 1981**;

9. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika l-intimati inkwilini Micallef kienu qed ihallsu s-somma ta' **LM 33** fis-sena, u dan bi skrittura tat-23 ta' Frar 1984 redatta bejn il-Prim Imhallef Emeritus l-Professur Hugh Harding u l-istess Micallef, u mgedda bi skrittura ohra tal-11 ta' Marzu 1997 bil-kera annwali ta' **LM 44.46c**, u baqa' joghla ai termini tal-Att X tat-2009 bl-ewwel awment fl-10 ta' Marzu 2010 ghal **€185** fis-sena, u rega gie awmentat fl-10 ta' Marzu 2013 **€198**, u rega gie awmentat fl-10 ta' Marzu 2016 ghal **€207.18c**, u rega gie hekk awmentat fit-2019 ghal-**€209.64**, u baqa' hekk sallum;

10. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba Paul Micallef kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu d-dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa' jabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena;

11. Illi l-intimati Micallef qed ihallsu l-kera rrizorja ta' **€209.64c** fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Micallef, li l-antekawza minnu kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn id-direttarju u l-enfitewta;

12. Illi l-antekawza tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni 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 soggett ukoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;

13. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkoncedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu;

14. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel;

15. Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li titħallas iż-żieda fir-rata' ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€209.64c** liema kera bl-emendi tal-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;

16. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura 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 sproporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini Aquilina;

17. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta,** ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini;

18. 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;

19. 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 kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd ukoll ghal dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara d-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 ukoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malta jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjari u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-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, id-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rcivew skont ir-rata tas-suq fl-istess perjodu u ghandhom jigu kalkolati mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u l-bidu gdid tal-kirja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 ossia mid-9 ta' Marzu 1981 sal-prezentata tar-rikors odjern.

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

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati **Micallef** u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond **56, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara,** proprjeta' tal-istess rikorrenti;

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' **56, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara** bi vjolazzjoni tal-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 r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

III. **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' l-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 Ewropea u tal-Ligi;

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

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Paul Micallef et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok issa li harget il-ligi fl-ewwel ta' Gunju 2021 li tirregola l-kera din l-Onorabbli Qorti ghandha timxi ma' din il-Ligi u r-regolamenti taghha;

2. Illi l-esponenti huma zewg anzjani li ilhom jghixu fil-post il-fuq minn hamsin sena u ghalhekk jimmeritaw jibqghu fil-fond in kwistjoni;

3. Illi l-esponenti ghandhom introjtu ristrett u ghalhekk ma jikkwalifikawx sabiex jitilfu l-post taghhom;

4. Illi l-esponenti dejjem hallsu l-kera u qatt ma fallew;

5. Illi maghhom toqghod it-tifla taghhom li ilha hemmhekk mit-twelid;

6. Illi l-atturi ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma l-atturi saru sidien tal-fond;

7. Illi t-tibdil fil-ligi sehh mill-parlament u l-ligijiet antiki tal-kera ghandhom jaghtu protezzjoni lill-esponenti u l-Gvern irrid jaghmel tajjeb.'.

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

1) 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
   i) tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u
   ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u **prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**);

2) Illi fit-tieni lok ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika** li ġiet fit-tmiema fid-**9 ta' Marzu tas-sena 1981**. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu

oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

3) Bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux propjetarju tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

4) Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

5) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

6) Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba **li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim**

ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

7) Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. 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-rikorrenti ma tilfux 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 madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-istess Artikolu, 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi sewwasew f'dan il-każ, **l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

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

9) Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

10) Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li **t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet** konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

11) Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158**, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;

12) Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit u jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għotja ta' xi forma ta' kumpens pekunjarju, **tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat *pro rata,* b'dan illi għall-perjodu ta' qabel it-8 t'April 2021 u ċioe' qabel ma saret id-diviżjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux jingħataw aktar minn 1/3 kull wieħed tal-kumpens** li tista' tillikwida din l-Onorabbli Qorti. Dan qiegħed jingħad tenut kont tal-fatt li sa qabel it-8 t'April 2021, il-fond in mertu kien jappartjeni lil tliet individwi u mhux lir-rikorrenti biss. Żgur li **r-rikorrenti ma jistgħux jiġbru kumpens li jista' jkun dovut għal terzi li mhumiex parti minn din il-kawża**;

13) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat l-affidavits, xhieda, testment, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, kuntratti, estratt mir-registru elettorali, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 (fol. 61) ir-rikorrenti talbu in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 56 fi Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara mid-9 ta' Marzu, 1981 u kull hames snin sal-4 ta' Mejju, 2021, rat li Dr Rachel Aquilina ghall-Avukat tal-Istat issottomettiet illi se mai l-valutazzjoni ghandha ssir minn meta dahlet in effett il-Konvenzjoni fis-sena 1987, rat li Dr Nicholas Debono nsista fuq it-talba tieghu u rat li l-Qorti stante li f'dan l-istadju r-rapport se jsir a spejjez tar-rikorrenti u filwaqt li rriservat li taghti direzzjoni mod iehor dwar l-ispejjez, in vista tal-oggezzjoni ta' Dr Aquilina, se tilqa' t-talba ghan-nomina ta' perit kif mitlub u nfatti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri prezentat fl-atti nhar il-21 ta' Ottubru, 2021 u mahluf nhar id-19 ta' Jannar, 2022 a fol. 63A et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 10 ta' Jannar, 2022 fejn permezz tieghu gabu a konjizzjoni l-fatt illi l-Perit Tekniku ma tax il-valur lokatizzju tal-fond in kwisjoni stante li bi zvista fil-verbal ma giex mitlub jaghmel tali valutazzjoni u talbu sabiex tawtorizza lill-Perit Tekniku Schembri jipprezenta rapport fuq il-valur lokatizzju tal-

fond fis-suq mid-9 ta' Marzu, 1981 u kull hames snin sal-4 ta' Mejju, 2021;

Illi fil-verbal tal-20 ta' Jannar, 2022 il-Qorti rat li l-Perit Tekniku Valerio Schembri taha l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni izda ma tax il-valur lokatizzju ghal kull hames (5) snin kif ordnat fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 nonostante li f'kawza bhal din huwa ovvju dak li qed jigi mitlub mill-Qorti lil Perit Tekniku. Il-Qorti ordnat lil Perit Tekniku sabiex fi zmien 20 jum millum jipprezenta rapport korrett fejn ghandu jindika wkoll il-valur lokatizzju tal-fond mid-9 ta' Marzu, 1981 u kull hames (5) snin sal-4 ta' Mejju, 2021 kif indikat fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri kif korrett ipprezentat fl-atti nhar it-2 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar l-4 ta' Mejju, 2022 a fol. 73 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Schembri da parti tal-Avukat tal-Istat a fol. 81 et seq tal-process u rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 86A et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Dicembru, 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 esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti:

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu illi huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 56 fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom il-mejta Prim Imhallef Emeritus Hugh Harding u martu Marian Harding li gew nieqsa fit-13 ta' Awwissu, 2014 u fit-12 ta' Awwissu, 2014 rispettivament.

   Illi l-wirt tal-imsemmija Prim Imhallef Emeritus Hugh Harding u martu Marian Harding iddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt (ara testment a fol. 8 et seq tal-process).

   Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet debitament iddenunzjata permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* taz-zewg genituri tal-11 ta' Awwissu, 2015 fl-atti tan-Nutar Jessica Said (ara dikjarazzjonijiet *causa mortis* a fol. 21 et seq tal-process).

   Illi sussegwentament il-proprjeta' tal-mejtin Prim Imhallef Emeritus Hugh Harding u martu Marian Harding giet diviza permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 8 ta' April, 2021 fl-atti tan-Nutar John Gambin u fejn ir-rikorrenti messhom il-fond in kwistjoni (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 30 et seq tal-process). Fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni l-proprjeta' in mertu giet deskritta bil-mod kif isegwi:

   'I) The house numbered fifty six (56), in Fleur de Lys Road, Birkirkara, including its roof and airspace and subterrain, of the value of seventy six thousand euro (€76, 000);'.

2. Illi l-fond mertu tal-kawza odjerna nghata mill-antekawza tar-rikorrenti b'kuntratt tal-10 ta' Marzu, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Sammut b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Virginia Pugiesevich bic-cens ta' sittax il-lira u nofs (Lm16.50) u ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena minn dakinhar tal-kuntratt (ara kuntratt a fol. 44 et seq tal-process). Da parti taghha Virginia Pugliesevich ittrasferiet iz-zmien rimanenti li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali hawn imsemmija lill-intimat Paul Micallef b'kuntratt tat-12 ta' Frar, 1965 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (ara kuntratt a fol. 46 et seq tal-process). F'dan l-ahhar kuntratt il-proprjeta' giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'…qieghed jixtri u jakkwista l-utili dominju temporanju u beneficati ghaz-zmien li bghaqa minn zbghatax il-sena li bdew jghaddu mill-ghaxra ta Marzu elf disgha mija u erbgha u sittin tad-dar f'Birkirkara numru sitta u hamsin (No 56) Fleur-de-Lys Road bid-drittijiet u il giustijiet kollha taghha u kif soggetta ghac-cens temporanwu ta sittax il-lira u nofs (£16-10-0) fis-sena li jithallas kull tliet xhur bil quddiem.'.

Il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet tiddekorri mill-10 ta' Marzu, 1964 u skadiet fid-9 ta' Marzu, 1981 madanakollu l-intimati konjugi Micallef baqghu jokkupaw il-fond u ghadhom jaghmlu dan sal-gurnata tal-lum dan ghar-raguni li l-intimati konjugi Micallef kienu cittadini ta' Malta u kienu juzaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom w'ghalhekk bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'awment fil-kera skont ir-rata' ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet governattivi.

3. Illi r-rikorrenti nhar l-4 ta' Mejju, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Micallef u jirrenduha mpossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 56 fi Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara, proprjeta' tal-istess rikorrenti. Talbu wkoll illi konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 56 fi Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti 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' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea. 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-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:</u>

Illi b'digriet tas-7 ta' Lulju, 2021 a fol. 61 tal-process u b'digriet iehor tal-20 ta' Jannar, 2022 a fol. 65 et seq tal-process gie nominat

il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond bin-numru 156 fi Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara mid-9 ta' Marzu, 1981 u kull hames (5) snin sal-4 ta' Mejju, 2021.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu dwar il-valur tal-fond nhar il-21 ta' Ottubru, 2021 u halef l-istess nhar id-19 ta' Jannar, 2022 li jinsab fl-atti a fol. 63A et seq tal-process u r-rapport dwar il-valur lokatizzju tal-fond nhar it-2 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar l-4 ta' Mejju, 2022 a fol. 73 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit ta deskrizzjoni dwar fhiex jikkonsisti l-fond in kwistjoni, kif ukoll ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-permessi u l-potenzjal tal-istess. Wara d-deskrizzjoni ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta'.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank f'Mejju tas-sena 2021 huwa dak ta' tlett mija hamsa u sebghin elf Ewro (€375,000) filwaqt li dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1981 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 irrelata kif isegwi:

	€
1981	1,155.00
1986	1,200.00
1991	1,725.00
1996	2,875.00
2001	3,825.00
2006	6,400.00

2011	6,500.00
2016	7,725.00
2021 (Mejju)	11,250.00

Illi mill-process jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat eskuta lil Perit Tekniku (ara domandi a fol. 83 tal-process) u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Schembri (ara risposti a fol. 86A tal-process). Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta):</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa illi r-rikorrenti jridu jgibu prova (i) tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwisjoni, u, (ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja hija mharsa bl-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li huwa jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawza, u kif imfissra fid-dahla ta' din in-nota, li r-rikorrenti tassew ghandhom titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza. L-intimat Avukat tal-Istat iddikjara wkoll illi huwa jinsab sodisfatt li l-fond huwa soggett ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Gjaladarba l-intimat Avukat tal-

Istat iddikjara li huwa sodisfatt, il-Qorti ghalhekk m'ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre f'din l-eccezzjoni.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – konsiderazzjoni tar-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u fil-kuntest tal-emendi li saru u ezawriment tar-rimedji ordinarji kollha:</u>

Illi bhala r-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu li din il-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti ghandu jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Dan jinghad ukoll ghaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva.

Il-Qorti taqbel li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni tar-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.

Dwar dik il-parti tal-eccezzjoni relatata mal-ezawriment tar-rimedji ordinarji l-Qorti tirrileva li l-Artikolu 12B dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ir-rikorrenti ma kienux f'posizzjoni jaghmlu uzu minnu qabel ma dahal fis-sehh u cioe' qabel l-2018. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti. Dan premess, ir-rikorrenti bil-proceduri odjerni qeghdin jitolbu d-dikjarazzjoni u l-konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal

lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk ir-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma kellhom l-ebda rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna.

<u>Is-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – Artikolu 37(2)(f):</u>

Illi fis-sitt eccezzjoni l-intimat eccepixxa illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' 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.

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 mpossibbli ghalihom illi 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

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

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

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

Illi permezz tas-seba' eccezzjoni 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'. Sabiex wiehed jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' certament li 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, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Izid illi l-mizura msemmija fil-ligi li qieghed jattakka r-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, madanakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isostni allura li jsegwi ghalhekk illi 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 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.'.

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 tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

<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 a

---

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienu ikkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Marzu, 1964 fl-atti tan-Nutar Giovanni Sammut liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar stess u skada fid-9 ta' Marzu, 1981. 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 l-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 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 tal-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 m'ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti, li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

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

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

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

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

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

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

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet 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-10 ta' Marzu, 1964 atti Nutar Giovanni Sammut ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar stess u skada fid-9 ta' Marzu, 1981 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

[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.**

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-inkwilina Virgina Pugliesevich u wara t-trasferiment l-inkwilini Micallef kienu hadu l-fond b'enfitewsi temporanja, ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' sittax il-lira u nofs tal-munita l-antika (Lm 16.50) fis-sena pagabbli bit-tlett (3) xhur bil-quddiem. Mal-iskadenza tal-kuntratt fid-9 ta' Marzu, 1981 il-kera tal-fond saret tlieta u tletin lira maltin (Lm33) fis-sena u baqa' hekk sal-11 ta' Marzu, 1997 fejn il-kera gholiet ghal erbgha u erbghin lira u sitta u erbghin centezmu (Lm 44.46). A tenur tal-Att X tal-2009 il-kera fl-10 ta' Marzu, 2010 saret mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena regghet gholiet fl-2013 ghal mija tmienja u disghin Ewro (€198) u regghet gholiet fl-10 ta' Marzu, 2016 ghal mitejn u sebgha Ewro u tmintax il-centezmu (€207.18) fis-sena u fis-sena 2019 regghet gholiet ghal mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) fis-sena.

Illi din 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 konjugi Micallef u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, permezz tad-disa' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Isostni li zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% ghalhekk izzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Izid illi dejjem skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, 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 kellu rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna.

Rimedji:

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

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti.

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 **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 –	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00

30/06/2011			
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 Micallef, minn wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ilhom igawdu l-fond sa mis-sena 1981 u cioe' tnejn u erbghin (42) 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 mis-sena 1987 cioe' billi l-Konvenzjoni li fuqha qed isejjsu l-kawza r-rikorrenti 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 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 Valerio Schembri jammonta komplessivament ghal dak ta' mija erbgha u tletin elf u sitt mitt Ewro (€134,600). Mill-atti jirrizulta li ghal istess perijodu r-

rikorrenti ircevew is-somma ta' tlett elef tmien mija hamsa u tmenin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€3,885.52).

€134,600 - €3,885.52 = €130,714.48

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:

€130,714.48 – 30%= €91,500.14 – 20% = €73,200.11

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tlieta u sebghin elf mitejn u hdax il-centezmu (€73,200.11).

Illi mbaghad b'referenza ghal eccezzjoni bin-numru tnax (12) fejn l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi tali kumpens ghandu jinghata b'tali mod li jkun aggustat *pro rata* b'dan illi ghall-perijodu qabel it-8 ta' April, 2021 u cioe' qabel ma saret id-divizjoni, ir-rikorrenti ma jistghux jinghataw aktar minn 1/3 kull wiehed tal-kumpens li tista' tillikwida din il-Qorti, il-Qorti taqbel ma dak eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat u tqis li l-kumpens li ghandu jinghata lir-rikorrenti ghandu jkun ekwivalenti ghal kwota ta' 2/3 tal-ammont fuq indikat b'dan li l-kumpens ghandu jkun fl-ammont ta' **tmienja u erbghin elf tmien mija u sebgha centezmi (€48,800.07)**.

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta'

€500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' 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-intimati Micallef, 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-fatti suesposti u l-operazzjonijiet 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 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Micallef u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 56 fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, proprjeta' tal-istess rikorrenti;

2. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 56 fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara bi vjolazzjoni tal-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);

3. 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' l-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 Ewropea u tal-Ligi;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' erbgha u hamsin elf tmien mija u sebgha centezmi (€54,800.07);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat salv ghall-ispejjez tar-rapporti peritali li ghandhom jigu sopportati terz mir-rikorrent u zewg terzi mill-intimati Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Novembru, 2023