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: 6
Rikors Guramentat Numru:- 561/21JVC

Alexander Vella (K.I. nru. 896947M), Davina Bonello Ghio (K.I. nru. 102272M), Mario Sciberras (K.I. nru. 308854M), Monica Sciberras (K.I. nru. 221243M), Beverley Sciberras (K.I. nru. 186503L), Cassandra Louise Sciberras (K.I. nru. 465594M), David Sciberras (K.I. nru. 465494M), Chantal Sciberras (K.I. nru. 465694M) u Matthew Sciberras (K.I. 465794M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Leone u Mary Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Alexander Vella et talbu kif isegwi:

'1. Illi l-esponenti huma l-ko-proprjetarji ta' appartament bin-numru erbgħa (4) formanti parti minn blokka ta' appartamenti bin-numru ħamsa u ħamsin (55) u bl-isem ta' Sciberras Flats, fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera.

2. Illi l-imsemmi fond ġie trasferit lill-intimati Zammit b'titolu ta' ċens temporanju abbażi ta' kuntratt pubbliku ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat datat it-tletin (30) ta' April elf disa' mija u disgħin (1990), hawn anness u mmarkat bħala **Dok. A**.

3. Illi l-konċessjoni enfitewtika msemmija ġiet fit-tmiem tagħha fl-24 ta' April 2011 u abbażi tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), it-titolu illi kienu jgawdu fuq il-fond l-intimati Zammit ġie konvertit f'wieħed ta' kera u l-kera annwali ġiet stabbilita' skont l-istess artikolu tal-liġi fl-ammont ta' seba' mija u tnax-il Ewro u tnax-il ċenteżmu (€712.12).

4. Illi b'riżultat tal-effetti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-esponenti ġew imċaħda mit-tgawdija reali u proprja tal-proprjeta' tagħhom kif ukoll mid-dritt illi jirriprendu l-pussess vakanti tal-istess, u dana billi l-intimati Zammit ingħataw id-dritt li

jikkonvertu l-istess enfitewsi f'relazzjoni ta' kirja u in oltre versu kera baxxa ħafna meta komparat mar-rati tas-suq.

5. Illi, għalhekk, l-esponenti mhux biss ġew forzatament imneħħija u deprivati mill-pussess tal-istess proprjeta' iżda, in oltre', l-esponenti ġew forzatament imneħħija u depriva mill-imsemmi pussess mingħajr ma ngħataw kumpens adegwat.

6. Illi l-kundizzjonijiet tassativament naxxenti mill-istess liġi huma sproprzjonati billi l-piżijiet huma mitfuħa għal kollox fuq l-esponenti bl-uniku kumpens offrut għaċ-ċaħda indefinita tal-pussess tal-fond imsemmi huwa illi l-esponenti, bħala s-sidien leġittimi, jirċievu l-istess ammont taċ-ċens konvertit bħala kera bil-possibilita' li din tirdoppja.

7. Illi l-ammont ta' kera illi jitħallas fuq il-fond huwa ferm aktar baxx mill-valur lokatizju fuq is-suq miftuħ u dan kif ser jirriżulta tul is-smigħ tal-kawża.

8. Illi nonostante illi l-esponenti huma legalment is-sidien tal-fond in kwistjoni, huwa inkontrovertibbli illi, permezz tal-liġi relattiva, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-intimati Zammit għal perjodu indefinit mingħajr ma' l-istess esponenti għandhom rimedju effettiv biex jirriprendu l-pussess vakanti ta' dik illi hija proprjeta' tagħhom.

9. Illi fis-sena 2018, l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet emendata fis-sens illi ġiet ikkrejata sistema ta' kif il-kera tal-kirjiet illi nħolqu ai termini tal-artikolu 12(2) tal-istess Ordinanza jiġu aġġustati.

10. Illi dan il-fatt b'ebda mod ma jista' jitqies illi ġie sanat il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponent matul is-snin preċedenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

11. Għaldaqstant tenut kont u in vista tas-suespost, l-esponenti reverentament jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa leżiv għad-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta f'Kapitolu 319;

ii. tiddikjara null u bla ebda effett fil-każ in eżami l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu jilledi d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporati fil-Liġijiet tagħna f'Kapitolu 319;

iii. tagħti l-esponenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tal-esponenti u dan kif protetti mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-Liġijiet

tagħna f'Kapitolu 319, inkluż li tiddikjara li l-intimati Zammit m'għandhomx jedd li jinvokaw l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond imsemmi u cioe' appartament bin-numru erbgħa (4) formanti parti minn blokka bin-numru ħamsa u ħamsin (55) u bl-isem ta' Sciberras Flats, fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera, u b'hekk tawtorizza l-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond;

iv. Tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lill-esponenti, jekk ikun il-każ bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjez kontra l-istess intimati, jew min minnhom.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Leone Zammit et li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, **il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat**.

2. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.

3. ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

5. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet

Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera (preċedentament ċens) mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet tmienja u erbgħin (48) sena ilu. Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

6. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u **fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju, speċjalment ir-ripeża tal-fond in kwistjoni kif mitlub mir-rikorrenti.** Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

8. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.'.

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

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

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. 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-proprjeta' 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. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. Illi 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-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' 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;

5. 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;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll 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 ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

7. 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 proprety rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement 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 Other judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";*

8. 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 jispiċċawx 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;

9. 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' il-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu

dikjarazzjoni ġudizzjara li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, 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-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs 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 chargable"</u>*[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-mariġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. 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 ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

---

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

13. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat 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;

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur ta' 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 setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, 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 proetection of tenants."*[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dwar id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;

15. Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jiippreżentaw 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-

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

sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. Illi din il-liġi teżiġi wkoll 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-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 provuduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

17. 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 qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent;

18. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-introdużżjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti

tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

19.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat l-affidavits, kuntratt, denunzja, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2021 (fol. 16A) Dr Stefan Camilleri u Dr Anna Mifsud Bonnici talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 55, Flat 4, Sciberras Flats, fi Trejqa ta' Fleur De Lys, Santa Venera minn April 2011 u kull 5 snin sal-31 ta' Awwissu, 2021, rat li Dr Arianna Falzon ghall-Avukat tal-Istat irrimettiet ruhha u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Philip Mifsud;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Philip Mifsud ipprezentat fl-atti nhar it-18 ta' Marzu, 2022 u mahluf nhar it-13 ta' April, 2022 u jinsab a fol. 19 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Diċembru, 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:

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

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

Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament bin-numru 4, formanti parti minn blokka ta' appartamenti bin-numru 55 bl-isem Sciberras Flats fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera liema fond gie trasmess fuqhom mill-wirt u successjoni ta' Giuseppe Sciberras u Jeanne d'Arc li gew nieqsa fil-15 ta' Marzu, 1971 u fit-23 ta' Awwissu, 2008 rispettivament.

Illi l-wirt u successjoni ta' Giuseppe Sciberras gie ddenunzjat permezz ta' denunzja li giet intavolata nhar il-15 ta' Settembru, 1971 u fejn l-appartament mertu tal-kawza odjerna gie nkluz bhala formanti parti mill-proprjeta' mmobbli tieghu (ara kopja tad-denunzja a fo. 45 et seq tal-process). Fl-imsemmija denunzja gew indikati wliedu li huma Charles, Anthony, Norma, Martin u Mario.

Illi fil-21 ta' Jannar, 2001 gie nieqes Martin Sciberras u fil-15 ta' Jannar, 2003 saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 55 et seq tal-process). Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* jirrizulta illi l-armla tieghu Beverly Joyce Sciberras rceviet kwart indiviz in piena proprjeta' tal-assi tieghu u l-uzufrutt fuq

ir-rimanenti u t-tfal tiegħu Chantal Elizabeth, Cassandra Louise, Matthew Joseph u David Julius Carmelino ġew nominati bħala eredi universali f'ishma ndaqs. Il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna ġiet inkluża fl-imsemmija dikjarazzjoni *causa mortis* u ġiet deskritta bħala s-segwenti:

'(6) a complex of four (4) flats without official number but named "Sciberras Flats", Fleur De Lys Junction, Santa Venera, each undivided share having a value of five hundred Maltese liri (Lm500), totalling this whole undivided share two thousand Maltese liri (Lm2,600).'.

Illi fit-23 ta' Awwissu, 2008 ġiet nieqsa Jeanne D'Arc Sciberras u d-dikjarazzjoni causa mortis tagħha saret fil-25 ta' Novembru, 2008 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 59 et seq tal-process). Hawnhekk ġie ddikjarat illi l-eredi tagħha kienu Charles, Mario u Norma mart Alex Vella, Beverley l-armla tat-tifel Martin Sciberras u t-tfal tagħhom Chantelle Elizabeth, Cassandra Louise, Matthew Joseph u David aħwa Sciberras.

Illi fis-26 ta' Settembru, 2014 miet Charles Sciberras u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tiegħu saret nhar it-3 ta' Settembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 68 et seq tal-process). Fl-imsemmija dikjarazzjoni *causa mortis* ġie ddikjarat illi l-armla tiegħu Monica Sciberras ġiet nominata bħala l-eredi universali tiegħu.

Illi fit-8 ta' Frar, 2015 ġiet nieqsa Norma Vella u d-dikjarazzjoni causa mortis tagħha saret nhar it-3 ta' Settembru, 2015 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 73 et seq tal-process). Jirriżulta minn tali dikjarazzjoni illi l-wirt

u successjoni taghhom iddevolva ghal nofs fuq Alex Vella u n-nofs l-iehor fuq bintha Davina Bonello Ghio.

1. Illi b'kuntratt tat-30 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat l-antekawza tar-rikorrenti Jeanne D'Arc kkoncediet b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Leone Zammit ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena l-fond ossia appartament bin-numru 4, formanti parti minn blokka ta' appartamenti bin-numru 55 bl-isem Sciberras Flats fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera u dan versu c-cens ta' mija u sittin lira tal-munita l-antika (Lm160) u liema koncessjoni kienet tibda mill-24 ta' April tas-sena 1990.

   Illi l-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-24 ta' April, 2011 u l-intimati Leone u Mary konjugi Zammit baqghu u ghadhom jirrisjedu fil-fond sal-gurnata tal-lum, dan ghar-raguni li l-intimati konjugi Zammit kienu cittadini Maltin 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.

2. Illi r-rikorrenti nhar il-31 ta' Awwissu, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara null u bla ebda effett fil-kaz in ezami l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali taghhom hekk kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll

sabiex l-Qorti taghtihom dawk ir-rimedji li jidrilha xierqa sabiex jigu rispettati d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali taghhom kif protetti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u fil-Konvenzjoni Ewropea, inkluz li tiddikjara li l-intimati Zammit m'ghandhomx jedd li jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jabitaw fil-fond imsemmi, cioe' appartament bin-numru 4 formanti parti minn blokka bin-numru 55 u bl-isem Sciberras Flats, fi Trejqa tal-Fleur De Lys, Santa Venera u b'hekk tawtorizzhom jirriprendu l-pussess tal-fond. Finalment talbu li tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovut lilhom jekk ikun il-kaz bl-opera ta' periti nominandi u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Philip Mifsud:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Dicembru, 2021 a fol. 16A tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Philip Mifsud sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 55, Flat 4, Sciberras Flats, fi Trejqa ta' Fleur De Lys, Santa Venera minn April 2011u kull hames (5) snin sal-31 ta' Awwissu, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Mifsud gie esebit fl-atti nhar it-18 ta' Marzu, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar it-13 ta' April, 2022 u jinsab esebit a fol. 19 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' immobbli konsistenti f'deskrizzjoni tal-kobor u approssimazzjoni ta' kemm ghandha zmien il-proprjeta' u l-kundizzjoni li tinsab fiha, kif ukoll servitujiet favur u kontra l-binja, jaghmel diversi kunsiderazzjonijiet ta' Ippjanar u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur prezenti fis-sena 2021 tal-proprjeta′ mertu tal-kawza fis-suq liberu huwa dak ta′ mitejn u hamsin elf Ewro (€250,000). Ikompli li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2011 fuq intervalli ta′ hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Valur stmat (liberu u frank)**	**Indici tal-Prezz tal-Proprjeta′**	***Yield***	**Valur Lokatizju Annwali**
2021	€250,000	339.8	3.50%	€8,750
2016	€162,000	220.6	3.75%	€6,080
2011	€128,000	174.4	3.00%	€3,840

Il-Perit Tekniku spjega li l-valur tal-fond ghas-snin precedenti gie stabbilit wara li ha konjizzjoni ta′ zewg fatturi ossia l-indici tal-prezzijiet tal-proprjeta′ ‘property price index′ mahrug mill-Bank Centrali ta′ Malta u t-tibdil fil-valur tal-prezz ta′ appartamenti fil-madwar offruti ghal bejgh tul is-snin. Dwar il-valur lokatizzju huwa spjegat li dan gie stabilit bhala persentagg tal-valur stmat liberu u frank.

Rat li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri u lanqas ma ressqu talba sabiex jaghmlu eskussjoni tal-Perit Tekniku.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit – Inapplikabilita′ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa l-inapplikabilita′ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan

peress illi jsostni li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Izid li sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Jinsisti li fil-kaz odjern fejn ir-rikorrenti baqghu s-sidien tal-proprjeta' ghalhekk tali svestiment ma sarx 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.

Illi l-intimati konjugi Zammit eccepew li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress illi f'dan il-kaz ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera (precedentement cens) mertu tal-kawza in dizamina kienet wahda volontarja li bdiet tmienja u erbghin (48) sena ilu. Isostnu illi huma dejjem ghamlu spejjez fil-fond biex irrangawh u dejjem hadu hsiebu sabiex ikun fi stat tajjeb, minghajr qatt ma talbu kumpens minghand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet necessarji ta' natura straordinarja bhala s-sidien tal-istess fond.

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 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-princippji 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 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 dawn l-eccezzjonijiet u partikolarment fir-rigward l-hames eccezzjoni tal-intimati Zammit ser tigi michuda safejn titratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>It-tieni 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 fl-2018:</u>

Illi bhala t-tieni 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 qed jilmentaw minnu ir-rikorrenti ghandu jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

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.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit li m'humiex legittimi kontraditturi:</u>

Illi in linea preliminari l-intimati Zammit eccepew illi mhumiex legittimi kuntradittturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl tal-gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea f'materja ta' allegat ksur ta' Drittijiet fundamentali kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni u kif ukoll dawk taht il-Konvenzjoni Ewropea.

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

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' ossia appartament bin-numru 4, formanti parti minn blokka ta' appartamenti bin-numru 55 bl-isem Sciberras Flats fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

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

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

<u>Eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjugi Zammit:</u>

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

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:

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

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 tar-rikorrenti kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-24 ta' April, 1990 u skada fl-24 ta' April, 2011. L-emendi li saru fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja. Madanakollu l-antekawza tar-rikorrenti kienu affacjati b'sitwazzjoni li jew jigu soggettati ghar-regim imsemmi jew inkella kien hemm l-probabilita' li l-fond taghhom jigi rekwizizzjonat. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), kif emendate, bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kienu ser ikunu

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

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

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

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

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

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G.,

whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'.

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' dan 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 filwaqt li f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz partikolari**,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`.

Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[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

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

ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.).

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

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

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet

fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[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' huwa nieqes.

Illi fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mill-24 ta' April, 1990 u skada fl-24 ta' April, 2011 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

[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.**

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 erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nonostante 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 spjegaw li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mija u sittin lira maltin tal-munita l-antika (Lm160) fis-sena. Skont ir-rikorrenti wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u cioe' wara l-24 ta' April, 2011 l-imsemmija intimati Zammit baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni bil-kera fl-ammont ta' sebgha mija u tnax il-Ewro u tnax il-centezmu (€712.12). Sussegwentement il-kera tal-fond zdiedet ghal mija hamsa u tmenin Ewro (€185) kull tlett xhur biex bdiet tithallas is-somma kumplessiva ta' sebgha mija u erbghin Ewro (€740) fis-sena. Il-Qorti ghalhekk ser tiehu kont ta' dan kollu sabiex taghmel il-komputazzjoni tal-kumpens u danni.

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 Zammit u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu wkoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru sbatax (17) 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 Philip Mifsud fejn irrizulta li r-rikorrenti kienu qed igarrabu 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.

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 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10

1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Zammit, minn wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ilhom igawdu l-fond sa mis-sena 2011 u cioe' tnax (12) il-sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn April tas-sena 2011 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sa Lulju tas-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 Philip Mifsud jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u tletin elf disgha mija sitta u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€33,946.67). Mill-atti jirrizulta li ghal istess perijodu r-rikorrenti ircevew is-somma ta' hames 'telef tliet mija sebgha u sebghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€5,377.88).

€33,946.67 - €5,377.88 = €28,568.79

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:

€28,568.79 – 30%= €19,998.15 – 20% = €15,998.52

Ammont ta' kumpens dovut: hmistax il-elf disgha mija tmienja u disghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€15,998.52).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati konjugi Zammit safejn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta f'Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Tichad it-tieni talba ghad-dikjarazzjoni tan-nullita' u bla ebda effett fil-kaz in ezami tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tichad limitatament it-tielet talba safejn titratta dik il-parti li ntalbet dikjarazzjoni li l-intimati konjugi Zammit m'ghadhomx jistghu jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jabitaw fil-fond imsemmi stante l-emendi ricenti fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sbatax il-elf disgha mija tmienja u disghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€17,998.52) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat.

Bl-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 Registratur
30 ta' Novembru, 2023