QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2024

Kawża numru: 3
Rikors numru: 111/2022JVC

Jane mart Francis Mercieca (K.I. 840751M)
MaryAnn mart Joseph Sammut (K.I. 119458M)

vs

Grazio Bongailas (K.I. 63437M) u martu Catherine Bongailas (K.I. 825645 M) ghal kull interess li jista' jkollha

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Jane mart Francis Mercieca (K.I. 840751M) et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **28, St. Catherine Street, Zejtun,** li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Concetta Busuttil, u zijithom Catherine Fenech, li mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u fis-27 ta' Ottubru 1996.

2. Illi l-wirt ta' Maria Concetta Busuttil iddevolva fuq ir-rikorrenti b'testment tad-19 ta' Awwissu 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn hija nnominat bhala eredi taghha lill-unici zewg uliedha r-rikorrenti ojderni.

3. Illi l-mejjet zewgha Joseph Busuttil miet fl-1 ta' Awwissu 1984.

4. Illi d-denunzja tal-mejta Maria Concetta Busuttil giet debitament pprezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1385/86 b'denunzja addizzjonali 1963/86, hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument A u B".**

5. Illi l-wirt ta' Catherine Fenech iddevolva fuq ir-rikorrenti Jane Mercieca kif jirrizulta bit-testment taghha tas-17 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, kif debitament dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'kuntratt tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".**

6. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness u ghandu n-numru ta' dekontroll nru. 412/1959.

7. Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lil Grazo Bongailas fl-1968 u llum ghandu kera ta' **€237.65c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja, minkejja li kien gie dekontrollat kif fuq spjegat.
8. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€237.65c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjoniet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjoniet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

9. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Farrugia bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

12. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

14. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi

kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

16. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

18. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs**

Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

19. Illi hawn issir referenza ghall-kawza **Rikors numru 122/2019/1 TA fl-ismijiet Jeremy Cauchi, Tabib Dottor John Cauchi, Thomas Cauchi, u Catherine Cauchi v. Avukat Ġenerali u b'digriet tal-15 ta' Lulju, 2021 isem l-Avukat Ġenerali ġie mibdul għall-Avukat tal-Istat, Awtorita` tad-Djar, Angelo Caruana, Helen Caruana**, fejn l-intimati Awtorita tad-Djar u l-Avukat tal-Istat huma responsabbli biex jhallsu d-danni kif sofferti mill-istess atturi ghall-perijodu kollu mill-1974 sal-prezentata tar-rikors in kwistjoni.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 u l-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Grazio u Catherine Bongailas għall-fond 28, St. Catherine Street, Zejtun u jirrenduha

impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 u l-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

1. 'Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u "*bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti*" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 28, Triq Santa Katerina, Żejtun, huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

    a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi sa fejn l-ilment jirrigwarda allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, jibda billi jingħad li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. *Di più*, in kwantu għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[1]

[1] Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inkluzi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inkluzi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inkluzi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inkluzi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni taht l-artikolu 4.*

4. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, jibda billi jingħad r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom għal fuq il-ġid in kwistjoni. Huma għandhom diversi rimedji għad-disposizzjoni tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera introdotti b'diversi emendi matul is-snin. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

6. Illi *di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

7. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti

ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Sal-lum il-ġurnata, jidher li r-rikorrenti għadhom ma ressqu ebda proċedura ta' din ix-xorta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-esponent b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrenti u cioè li anke wara t-trapass ta' kważi erba' (4) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti għadhom ma fetħux kawża ta' din ix-xorta.

8. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.

9. Illi meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom jżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini.

11. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini.[2]

12. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxu rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassux wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

13. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jirċievi l-kera** tal-fond in kwistjoni u skond sehemhom fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li huma setgħu japplikaw għal reviżjoni tal-kera

[2] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Generali et*, Qorti Kostituzzjonali, moghtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, moghtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

14.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti. Bl-ispejjeż.'

Rat ir-risposta ta' l-intimat Grazio Bongailas et li taqra kif isegwi:

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

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigi michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-

interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta de quo b'titolu ta' kera kif premessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

5. Illi b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dan stante li ma huwiex minnu li gie rez impossibli li r-rikorrenti jirriprendu, l-pussess effettiv tal-fond. Filfatt ir-rikorrenti stitwixxew proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Jane Mercieca et vs Grazio Bongailas et* bin-numru 182/2022LC.

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

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, denunzji, certifikat ta' non dekontroll, ricevuti, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Gunju, 2022 Dr. Nicholas Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 28 fi Triq Santa Katerina, Zejtun mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-24 ta' Frar, 2022, rat li l-avukati tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Mario Cassar;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Novembru, 2022 Dr. Nicholas Debono ghamel referenza ghal rikors numru 182/22LC fl-ismijiet Jane Mercieca -vs- Grazio Bongailas deciza fil-21 ta' Novembru, 2022 fejn inghata l-awment fil-kera effettiv mid-data tas-sentenza, rat li Dr Sarah Pirotta ghall-intimata ddikjarat li m'hemmx intenzjoni li tigi appellata;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Novembru 2022 Dr. Nicholas Debono ghamel referenza ghat-talbiet fir-rikors u talab li kull fejn jirrikorri l-Artikolu 5, jizdied warajhom il-kliem 'u l-artikolu 12 u 12A', rat li l-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Marzu, 2023 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 tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrenti Jane mart Francis Mercieca u MaryAnn mart Joseph Sammut jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 28 fi Triq Santa Katerina, Zejtun liema fond gie ghandhom mill-wirt ta' ommhom Maria Concetta Busuttil li giet nieqsa fit-12 ta' Settembru 1985 u ta' zijithom Catherine Fenech li giet nieqsa fis-27 ta' Ottubru 1996.

   Illi r-rikorrenti jispjegaw illi l-wirt ta' ommhom Maria Concetta Busuttil iddevolva favur taghhom b'testment tad-19 ta' Awwissu 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn din kienet innominat lil uliedha r-rikorrenti odjerni. Zewgt Maria Concetta, Joseph Busuttil kien gie nieqes qabilha precizament fl-1 ta' Awwissu, 1984. Il-wirt u successjoni taghha kien gie debitament iddenunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxa Interna permezz ta' denunzja numru 1385/86 u b'denunzja addizzjonali numru 1963/86 (a fol. 9 et seq tal-process).

   Illi r-rikorrenti jispjegaw ukoll illi l-wirt ta' zijithom Catherine Fenech kien iddevolva fuq ir-rikorrenti Jane Mercieca u dan ai termini ta' testment tas-17 ta' Frar, 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone. Il-wirt u successjoni taghha kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-11 ta' April, 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (a fol. 17 et seq tal-process).

2. Illi jirrizulta li l-fond gie dekontrollat fl-10 ta' Mejju, 1959 ai termini tal-Artikolu 3(d) tal-Housing Decontroll Emergency Ordinance, 1959 bin-numru 412/1959 (a fol. 24 tal-process).

3. Illi jirrizulta li l-fond kien gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimati konjugi Bongailas fis-snin sittin (60) bil-kera ta' disghin lira (Lm90) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) u llum il-kera hija dik ta' mitejn sebgha u tletin Ewro u hamsa u sittin centezmu (€237.65) fis-sena.

4. Illi r-rikorrenti nhar l-24 ta' Frar 2022 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 u l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Grazio u Catherine konjugi Bongailas ghall-fond numru 28 fi Triq Santa Katerina, Zejtun u jirrenduwha mpossibbli li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom minkejja ftehim espress u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 u l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi. Finalment talbu sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni

likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Illi permezz ta' digriet tat-22 ta' Gunju, 2022 a fol. 35 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 28 fi Triq Santa Katerina, Zejtun mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-24 ta' Frar, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar it-18 ta' Awwissu, 2022 a fol. 35A et seq tal-process. Fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li l-valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa ta' hames mija u ghoxrin elf Ewro (€520,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lill-inkwilin, u l-lok, it-tip u l-kobor tal-fond. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Cit-ref. JVC 111/2022				MEX1)
Sena	Central Bank PPI	Market value. Dep @ 7%/annum	Period 5 years	Rental value @ 2%
1987	14,6	48705	48705	974
1988	16,7	52114	48705	974
1989	19,7	55762	48705	974
1990	21,3	59665	48705	974
1991	23,6	63842	48705	974
1992	24	68311	68311	1366
1993	28,3	73093	68311	1366
1994	33,9	78209	68311	1366
1995	36,3	83684	68311	1366
1996	39,5	89542	68311	1366
1997	42,9	95810	95810	1916
1998	45	102516	95810	1916
1999	46,5	109692	95810	1916
2000	50,3	117371	95810	1916
2001	52,9	125587	95810	1916
2002	57,4	134378	134387	2688
2003	65,1	143784	134387	2688
2004	78,5	153849	134387	2688
2005	86,5	164619	134387	2688
2006	89,7	176142	134387	2688
2007	90,5	188472	188472	3769
2008	88,2	201665	188472	3769
2009	83,8	215782	188472	3769
2010	84,6	230886	188472	3769
2011	85,7	247048	188472	3769
2012	86	264342	264342	5287
2013	88	282846	264342	5287
2014	93,9	302645	264342	5287
2015	**100**	323830	264342	5287
2016	111,2	346498	264342	5287
2017	124,2	370753	370753	7415
2018	142,2	396706	370753	7415
2019	152,5	424475	370753	7415
2020	150,9	454188	370753	7415
2021	154,6	485981	370753	7415
2022	156,3	520000	520000	10400
			€	**127478**

Page **7** of **9**

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

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

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwistjoni u tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

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

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

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

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

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru is-sid tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

Prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi dwar it-tieni parti tat-tieni eccezzjoni fejn l-intimat Avukat tal-Istat talab prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soggetta ghal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti Jane Mercieca fl-affidavit taghha a fol. 7 et seq tal-process tghid illi:

'7. Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lil Grazo Bongailas fl-1968 u llum ghandu kera ta' €237.65c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja, minkejja li kien gie dekontrollat kif fuq spjegat.'.

Illi l-ftehim ta' kera gie kkonfermat mill-intimat Grazio Bongailas fl-affidavit tieghu a fol. 40 tal-process fejn xehed illi:

'1. Nispjega li l-fond 28, St Catherine Street, Zejtun gie mikri lili fis-sena 1968 versu l-kera ta' disghin Lira Maltin (Lm90) fis-sena. F'dan il-fond, nghixu jien u marti.'.

Illi l-intimati konjugi Bongailas bhala r-raba' u s-seba' eccezzjoni taghhom jeccepixxi wkoll il-protezzjoni tal-ligi billi jghidu illi:

'4. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh.'.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti m'ghandhiex dubju dwar il-ftehim tal-kirja ezistenti bejn il-partijiet. Il-Qorti m'ghandhiex ukoll dubju dwar li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in vista tal-fatt li kif jirrizulta car mic-certifikat mahrug mill-Identity Malta Agency datat 14 ta' Frar, 2022 a fol. 24 tal-process huwa car li l-fond in kwistjoni gie dekontrollat u ghalhekk jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Bongailas:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Bongailas eccepew illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux huma li ghandhom iwiegbu ghal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull m'ghamlu huma huwa li osservaw il-Ligi vigenti.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali 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 kif emendate bl-Att XXIII ta' l-1979 u bid-disposizzjonijiet

tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 28 fi Triq Santa Katerina, Zejtun 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'ghandhiex xi zzid oltre dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

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

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

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

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-

> kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

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

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

> '47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

> '13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull

> ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

> 'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

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 ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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

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

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

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

right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[4]'.

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

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:

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'.

Fil-kaz odjern billi qed nitrattaw fond dekontrollat u ghalhekk huwa applikabbli l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jirrizulta li dan l-artikolu jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

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

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

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

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

bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti 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-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, 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.).

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-

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

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.[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,

---

[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.**

il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes nonostante l-bidla fir-regim legali tas-sena 1995. Fil-fatt 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 erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li l-liberalizzazzjoni li sehhet fis-sena 1995 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 mill-atti jirrizulta li kienet fl-ammont ta' disghin lira maltin (Lm 90) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64).

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' il-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 Bongailas 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, il-Qorti taghmel referenza ghal emendi li dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u li fuqhom l-intimat Avukat tal-Istat ressaq is-seba' eccezzjoni u tiddikjara li ser tiehu kont taghhom meta tigi sabiex tillikwida l-hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji. Tiehu kont ukoll tal-fatt li effettivament ittiehdu passi fil-Bord li jirregola l-Kera mir-rikorrenti u dawn gew decizi billi giet awmentata l-kera.

<u>Rimedji:</u>

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 Mercieca et u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr

kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

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

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '29. Skont l-istima tal-perit tekniku[7], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[8] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).
>
> 30. Il-kriterji ta' Cauchi[9] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).
>
> 31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).
>
> 32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Bongailas ilhom igawdu l-fond zgur ghal hamsa u hamsin (55) sena u ghadhom igawdu l-

---

[7] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili

[8] A.L. 259 tal-2018

[9] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[10] *»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%.«* .

fond sal-gurnata tallum.

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:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna mal-mewt ta' ommhom Maria Concetta Busuttil li giet nieqsa fit-12 ta' Settembru, 1985 u mal-mewt ta' zijithom Catherine Fenech li giet nieqsa fis-27 ta' Ottubru, 1996. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u disghin elf erbgha mija u hmistax il-Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€91,415.75). Mill-ircevuti pprezentati mill-intimati konjugi Bongailas (fol. 41) jirrizulta li huma originarjament kienu jhallsu l-ammont ta' disghin lira (Lm 90) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghal mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) u baqghu jircievu dan l-ammont sal-introduzzjoni tal-emendi. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-

kawza taghhom ircivew is-somma komplessiva ta' sitt elef sitt mija hamsa u erbghin Ewro u ghoxrin centezmu (€6,645.20) f'kera.

€91,415.75 - €6,645.20 = €84,770.55

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€84,770.55 – 30%= €59,339.39 – 20% = €47,471.51

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u erbghin elf erbgha mija wiehed u sebghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€47,471.51).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. 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 kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest 'telef (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti l-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeċiedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod kif isegwi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Bongailas sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 kien qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Grazio u Catherine konjuġi Bongailas għall-fond 28 fi Triq Santa Katerina, Żejtun u jirrendiha mpossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti ser jingħataw ir-rimedji li ser jiġu ndikati fil-paragrafi segwenti, tiċħadha fir-rigward tal-bqija tal-liġijiet viġenti;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet msemmija ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in

kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi filwaqt li tichadha fir-rigward tal-bqija tal-ligijiet vigenti;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' tnejn u hamsin elf erbgha mija u wiehed u sebghin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€52,471.51) liema ammont ghandu jigi diviz skont il-kwota rispettiva tal-partijiet;

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti 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' Jannar, 2024

Cora Catania

Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2024