QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 3
Rikors Numru:- 583/2021JVC

Norbert Lange (44178A) fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-assenti Jane Lillian Glover (bil-passaport Ingliz numru 547290254), Joseph Leonard Edward Bird (bil-pasaport Ingliz numru 512354568), Theresa Antoinette Baker (bil-passaport Ingliz numru 559500742) u Ingrid Theodora Everett (bil-passaport Ingliz numru 512611236)

vs

Avukat tal-Istat u Anthony Aquilina (487047M) u martu Marianne Aquilina (588753M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Norbert Lange noe et li jaqra kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti Jane Lillian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett huma ahwa Bird, ulied il-mejta Mary Margaret Bird xebba Camilleri;

Illi huma ghandhom bi proprjeta' il-fond urban 25, Triq Blanche Huber, Sliema, li huma wirtu flimkien, f'ishma ndaqs u indivizament bejniethom minghand ommhom Mary Margaret Bird, li mietet fit-8 ta' Novembru 2018;

Illi dan il-fond kien gie ghand l-imsemmija Mary Margaret Bird b'att ta' immissjoni fil-pussess u divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-4 ta' Mejju 1998, u wara l-mewt tal-istess Mary Margaret Bird, ir-rikorrenti ddikjaraw dan il-wirt lill-Kummissarju tat-Taxxi u hallsu t-taxxa dovuta f'Malta b'att tan-Nutar Dottor James Grech tal-25 ta' Ottubru 2019;

Illi originarjament, in-nannu matern tal-esponenti Emanuel Camilleri kien ta dan il-fond b'cens lil missier l-intimat, li kien jismu Vincent Aquilina, ghal zmien 21 sena li bdew jghaddu mill-1 ta' Mejju 1979, biex jintuza ghal skop residenzjali, b'kuntratt tan-Nutar George Bonello Du Puis tas-17 ta' Mejju 1979. Wara l-gheluq tal-imsemmija koncessjoni, u fit-termini tal-**art. 12** tal-<u>Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158), dik il-koncessjoni giet b'mod obbligatorju konverita f'kirja favur l-intimati konjugi Aquilina li

kienu jirrisjedu f'dan il-fond fid-data tal-gheluq tal-enfitewsi temporanja imsemmija;

Illi minhabba f'hekk, bi skrittura datata 1 ta' Mejju 2000, omm l-esponenti Mary Margaret Bird kienet dahlet f'relazzjoni ta' kiri mal-intimati Aquilina, ga utilisti, dwar dan l-istess fond 25, Triq Blanche Huber, Sliema, b'kera kontrollat kif tehtieg l-istess ligi msemmija, u bil-kundizzjonijiet l-ohra miftiehma u stipulati fl-istess skrittura;

Illi prezentement, il-kera pagabbli mill-intimati Aquilina lill-esponenti, fit-termini tal-ligijiet vigenti, tammonta ghal €442.59 (erba' mija u tnejn u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu) fis-sena;

Illi ricentament, ir-rikorrenti inkarigaw perit tal-fiducja taghhom sabiex taccedi fil-fond u taghtihom opinjoni teknika dwar il-valur lokatizju tieghu;

Illi wara dan, ir-rikorrenti saru jafu li dan il-fond illum ghandu valur ingenti, u valur lokatizju fis-suq kummercjali prezenti ta' madwar tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar b'kollox €9,600 (disat elef u sitt mitt Ewro) fis-sena;

Illi minhabba d-differenza kbira bejn din il-kera percepibbli fis-suq illum, u l-kera irrizjorja li jhallsu l-intimati Aquilina, ir-rikorrenti avzawhom b'ittra legali tat-30 ta' Ottubru 2020, li mhumiex disposti jkomplu jikrulhom dan il-fond bil-kera offruta minnhom, u talbuhom kera awmentat ghal tal-anqas tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq miftuh ta' dan il-fond;

Illi madankollu, l-intimati Aquilina ghaddew biex iddepozitaw b'cedola l-kera li l-esponenti kienu jaccettaw precedentement;

Illi l-**art. 12** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) jobbliga lill-esponenti li jibqghu jirrilokaw dan il-fond b'kera kontrollat, li huwa ghal kollox sproporzjonat u irrizorju paragunat mal-kera percepibbli ghal post identiku fis-suq tal-lum, u ghal hafna snin ma kellhom ebda rimedju, la biex jitterminaw il-kirja u lanqas biex jawmentaw il-kera, filwaqt li wara d-dhul fis-sehh tal-Art XXVII tal-2018, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, il-ligi tobbliga lill-esponenti li jipprocedu gudizzjarjament bi spejjez taghhom jekk iridu jawmentaw il-kera sa massimu li huwa xorta ferm anqas mill-kera hekk percepibbli;

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-iskop wara l-1 ta' Gunju 1995. (**art. 16(1)** tal-Kap. 158);

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk l-ohra li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha, prevja kull ordni jew provvediment iehor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-art. 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-enfitewsi temporanja tal-fond 25, Triq Blanche Huber, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti, u li ilha li skadiet

mis-sena 2000, jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif inghad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u tal-awtrici taghhom qabilhom, u ghat-telf konsegwenzjali li r-rikorrenti, u l-awtrici taghhom, garrbu tul is-snin b'rizultat ta' din l-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi fl-ewwel lok, ikun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioe', l-fond bin-numru 25, Triq Blanche Huber, Sliema. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-inkwilini Anthony u Marianne Aquilina tassew qegħdin iżommu dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

2. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom

minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-**artikoli 12(2)**, **12B(4)**, **12B(8)** u **12Ċ** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa;

3. Illi r-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont 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 skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*;

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

5. Illi minbarra dan, is-sidien ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur

ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

6. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad li l-**artikolu 12,** meta meqjus fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, imur kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea**. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini Aquilina ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża;

7. Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera;

8. Illi dwar l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jingħad li dan mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba

diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx imqiegħda taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Sewwasew fil-kwestjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** *viz*. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom;

9. Illi għal dak li jolqot l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawżali jew *status* huma allegatament ġew iddiskriminati. F'dan il-kwadru, għandu jingħad li skont dan l-**artikolu 14**, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-**Konvenzjoni** għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*, inkwantu karattestika personali tiegħu. Għalhekk ġaladarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

10. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-**Kostituzzjoni** u kif ukoll għal dik tal-**Konvenzjoni**

Ewropea huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għall-kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

11. Illi dejjem fuq din it-tematika, huwa magħruf li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijiex diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. Jiġi b'hekk, li anke dan l-ilment huwa mingħajr ebda fondament ġuridiku;

12. Illi fl-aħħarnett sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab imsejjes fuq l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**;

13. Illi l-**artikolu 13** ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorita' nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi,

b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-*forum* kostituzzjonali;

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

15. Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini Aquilina mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

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

Rat ir-risposta ta' l-intimati Anthony Aquilina et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti irrikorrew għall-assistenza legali f'dan l-istadju u umilment qed jissottomettu l-preżenti risposta.
2. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradittur 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.

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, 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 ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani, mhu attribwibbli lill-esponenti intimati.

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. 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 l-affidavits, xhieda, prokuri, kuntratti, skritturi ta' kiri, kopja tal-ktieb tal-kera, cedoli ta' depositu, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Diċembru, 2021 Dr Phyllis Aquilina talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 25, Blanche Huber Street, Sliema, mill-4 ta' Mejju 1998 u kull 5 snin sal-10 ta' Settembru, 2021, rat li Dr Julian Farrugia ghall-

Avukat tal-Istat u Dr Charlene Grima ghall-intimati Aquilina rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanz prezentat fl-atti nhar is-26 ta' April, 2022 u mahluf nhar il-5 ta' Lulju, 2022 a fol. 52 et seq tal-process;
Rat illi fil-verbal datat 28 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.

Ikkunsidrat:

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

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

1. Illi r-rikorrent nomine et jippremetti li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 25 fi Triq Blanche Huber, Sliema liema fond gie ghandhom mill-wirt ta' ommhom Mary Margaret Bird li giet nieqsa fit-8 ta' Novembru, 2018.

Illi r-rikorrenti jispjegaw li ommhom Mary Margaret Bird kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tas-26 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo fejn kienet innominat bhala werrieta universali taghha lill-uliedha r-rikorrenti fi kwoti ugwali u ndivizi bejniethom. Il-wirt u successjoni taghha kien gie debitament iddenunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz

ta' denunzja tal-25 ta' Ottubru, 2019 fl-atti tan-Nutar James Grech (a fol. 29 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti jispjegaw ukoll li l-fond mertu tal-kawza odjerna originarjament kien jappartjeni lin-nannu matern taghhom Emanuel Camilleri u kien gie assenjat lill-ommhom Mary Margaret Bird b'att ta' immissjoni fil-pussess u divizjoni pubblikat fl-4 ta' Mejju, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (a fol. 22 et seq tal-process). Fil-kuntratt imsemmi l-fond kien gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> '3. Il-fond numru hamsa u ghoxrin (25) Blanche Street, Tas-Sliema bid-drittijiet gius u l-pertinenzi kollha taghhom.'.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien gie moghti b'titolu ta' enfitewsi temporanju mill-imsemmi Emanuel Camilleri lil missier ir-rikorrenti Vincent Aquilina permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis (a fol. 17 et seq tal-process) ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena u versu l-kera ta' sebghin lira tal-munita l-antika (Lm 70) u sa ftit ilu l-kera kienet fl-ammont ta' erbgha mija tnejn u erbghin Ewro u disgha u erbghin centezmu (€442.59) fis-sena u llum il-kera hija fl-ammont ta' hames 'telef u sebgha mitt Ewro (€5,700) fis-sena u dan skond id-decizjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera moghtija fl-4 ta' Lulju, 2022 (Rik nru: 626/2021/LC).

   Illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Mejju, 2000 madanakollu ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin ivvanta dritt ta' titolu ta' kera u hekk il-fond baqa' mhux biss f'idejh pero' llum ghadda f'idejn ibnu bl-istess titolu.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-enfitewsi temporanja tal-fond 25 fi Triq Blanche Huber, Sliema proprjeta' tar-rikorrenti u li ilha li skadiet mis-sena 2000, jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-Artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 13 u 14 u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq l-imsemmija tar-rikorrenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti u tal-awtrici taghhom qabilhom, u ghat-telf konsegwenzjali li r-rikorrenti u l-awtrici taghhom garrbu tul is-snin b'rizultat ta' din il-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Dicembru, 2021 a fol. 43 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 25, fi Triq Blanche Huber, Sliema mill-4 ta' Mejju, 1998 u kull hames snin sal-10 ta' Settembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar is-26 ta' April, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar il-5 ta' Lulju, 2022 (esebit a fol. 52 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni u l-qies u l-lokazzjoni tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1998 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU
		ANNWALI €
1998	2003	€4,000.00
2004	2009	€5,500.00
2010	2015	€8,000.00
2016	2021	€13,200.00

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova adegwata tat-titolu taghhom fuq il-fond in mertu bin-numru 25 fi Triq Blanche Huber, Sliema. Sostna wkoll li jridu jippruvaw li l-inkwilini Aquilina qeghdin izommu l-fond b'titolu ta' kera skont l-Artikolu 12 tal-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 elenkat fil-premessi tar-rikors promotur.

<u>Prova li l-kirja tal-intimati Aquilina hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-prova li l-kirja tal-intimati Aquilina hija regolata mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta tinsab ikkonfermata mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja pprezentat fl-atti a fol. 17 et seq tal-process datat 17 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis. Gie wkoll ikkonfermat mill-intimati konjugi Aquilina nfushom fir-raba' eccezzjoni taghhom illi huma qeghdin biss jezercitaw id-drittijiet moghtija lilhom permezz tal-Ligijiet vigenti f'Malta. In vista tas-suespost il-Qorti tqis li gie sufficjentement ippurva li l-kirja hija regolata bil-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>It-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Aquilina:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati konjugi Aquilina eccepew li mhumiex il-legittimi kontraditturi tar-rikorrenti fir-rigward it-talbiet kollha u ghaldaqstant isostnu li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan fid-dawl tal-gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fejn il-legittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.

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

Il-Qorti rat li 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' 25 fi Triq Blanche Huber,

Sliema u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll, l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Rat li l-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 kontradditur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili kif isegwi:

> '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 kuntradditturi. 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>Allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u t-tmien, d-disa', l-ghaxar, u l-hdax l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jilmentaw minn lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, L-Avukat tal-Istat fl-eccezzjonijiet numru disgha (9), ghaxra (10) u hdax (11) jeccepixxi li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew iddiskriminati. Isostni li skont l-Artikolu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi zgurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status iehor. Izid li gialadarba t-trattament divers imqanqal mhuwiex xprunat fuq l-ebda wiehed mill-kawzali li jinsab protett mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istharrig konvenzjonali ma jistax jigi milqugh. Fl-ghaxar eccezzjoni jzid li hu manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995 u dan b'referenza kemm ghad-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjonali, kif ukoll ghal dik Konvenzjonali Ewropea. Ikompli jsostni li allura r-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor

qieghed jigi trattat ezattament bhalhom. Kompla wkoll fil-hdax il-eccezzjoni fejn qal li huwa maghruf li ma jqum l-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghad-dhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid, fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f'dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. Sostna li b'hekk anke dan l-ilment huwa minghajr ebda fundament guridiku.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs-United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not

require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'.

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'.

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Il-Qorti zzid li minn dak li rat tul dawn is-snin li ilha tipresjedi kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstatata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni numru tmienja (8) isostni li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex l-imgieba diskriminatorja mixlija ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jaghmel referenza s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta' diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra w'ghalhekk ma jinkwadra taht l-ebda wahda mill-kwalifiki. Jsegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-tmien (8) l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u t-tnax (12) u t-tlettax (13) il-eccezzjoni:</u>

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li safejn l-ilment huwa msejjes fuq dan l-artikolu huwa wkoll koncettwalment hazin. Izid li dawn

il-proceduri kostituzzjonali stess ghandhom is-sahha li jaghtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament gew miksura lilhom xi drittijiet li huma mharsa taht il-Konvenzjoni Ewropea. Izid li l-Artikolu 13 ma jezigix xi procedura partikolari dwar kif ghandu jinghata r-rimedju. L-importanti huwa li jinghata r-rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali. Isostni li din il-Qorti, fis-sede kostituzzjonali taghha, hija awtorita' nazzjonali li tista' taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew sehhew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbaghad wiehed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qeghdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-ligi, b'dan ghalhekk li huma ma jistghux jippretendu li azzjoni bhal din ma tkunx fil-*forum* kostituzzjonali.

Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jaqra kif isegwi:

> 'Kull min ikollu mharsa d-drittijiet u libertajiet tieghu kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali ghalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jagixxi f'kariga ufficjali.'.

Illi dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, l-ghan warajh huwa li jassikura li l-Istat jipprovdi rimedju effettiv ghal persuni li jissollevaw kwistjonijiet marbuta ma' ksur ta' drittijiet fundamentali. Huwa car li permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti mhux biss qieghdin jipprevalixxu ruhhom minn mekkanizmu sabiex ikunu jistghu javvanzaw pretensjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, imma wkoll din il-Qorti ghandha s-setgha li tipprovdi rimedju effettiv fil-kaz li jinstab ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ghalhekk fic-cirkostanzi l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat fir-dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni u tichad it-talbiet tar-rikorrenti safejn jitrattawdan l-artikolu.

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

<u>Jeddijiet sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-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 ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the

Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis (fol. 17) liema kuntratt beda jiddekorri mill-1 ta' Mejju, 1979 u skada fl-1 ta' Mejju, 2000. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh ftit wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja madanakollu l-

Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika b'mod retroattiv w'ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie assoggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija. Illi f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

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

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

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008

(see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'.

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur 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-Legislatur u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

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

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

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.[3]

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

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Mejju, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mill-1 ta' Mejju, 1979 u skada fl-1 ta' Mejju, 2000 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

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

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin

[3] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[3]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

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 din il-liberalizzazzjoni kienet biuss 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. Illi fhalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' sebghin lira maltin (Lm 70) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija tlieta u sittin Ewro u sitt centezmi (€163.06). Sussegwentement wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja l-kera kienet zdiedet bid-doppju ghas-somma ta' mija u erbghin lira maltin (Lm 140) ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija sitta u ghoxrin Ewro u hdax il-centezmu (€326.11).

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

Dan premess, permezz tal-hames u s-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Jeccepixxi wkoll li bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghalhekk ma jistax validament jigi argumentat li r-rikorrenti kellhom rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Madanakollu l-Qorti ser tiehu kont ta' dawn l-artikoli meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens dovut.

Rimedji:

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

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi 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[4], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[5] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).
>
> 30. Il-kriterji ta' Cauchi[6] 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[7] 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 ppercepew 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).

---

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

[5] A.L. 259 tal-2018

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

[7] *»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%.«* .

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 Aquilina u l-awturi fit-titolu taghhom ilhom igawdu l-fond zgur mis-sena 1979 cioe' ghal hamsa u erbghin (45) 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 Mejju 2000 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni enfitewtika u li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 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 Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' mija disgha u ghoxrin elf sebgha mija sitta u sittin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€129,766.67). Mill-ircevuti pprezentati mill-intimati konjugi Aquilina (fol. 98) jirrizulta li kumplessivament ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom fil-perjodu aplikabbli rcevew is-somma komplessiva ta' sitt elef tlett mija hamsa u sebghin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€6,375.27) f'kera.

€129,766.67 - €6,375.27 = €123,391.40

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 ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€123,391.40 – 30%= €86,373.98 – 20% = €69,099.18

Ammont ta' kumpens dovut: disgha u sittin elf u disgha u disghin Ewro u tmintax il-centezmu (€69,099.18).

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' elef (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien (8), id-disa' (9), l-ghaxar (10) u l-hdax (11) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur

tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' t-tnax (12) u t-tlettax (13) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Aquilina sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-applikazzjoni tieghu ghall-enfitewsi temporanja tal-fond bin-numru 25 fi Triq Blanche Huber, Sliema, proprjeta' tar-rikorrenti, u li ilha li skadiet mis-sena 2000, jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif inghad u senjatament dawk protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

5. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, ihallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u tal-awtrici taghhom qabilhom u ghat-telf konsegwenzjali li r-rikorrenti u l-awtrici taghhom, garrbu tul is-snin b'rizultat ta' din l-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom fl-ammont komplessiv ta' erba' u sebghin elf u disgha u disghin Ewro u tmintax il-centezmu (€74,099.18).

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawn tal-intimati konjugi Aquilina.

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.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024