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: 5
Rikors Numru:- 277/2022JVC

Joan armla minn Joseph Fleri Soler (K.I. 175137M), Avukat Dottor Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi (K.I. 0550824M), Margaret armla minn Emanuel Grech (K.I. 314139M), Maria Tania sive Tania Ragonesi (K.I. 5246M), Roberto Ragonesi (K.I. 147070M), Andrea Ragonesi (K.I. 409668M), Carlo Ragonesi (K.I. 158771M), Anita Ragonesi (K.I. 396566M), Nutar Dottor Hugh Grima (K.I. 0133457M), Avukat Dottor Kenneth Grima (K.I. 0526858M), Onor. Imhallef Jacqueline Padovani Grima (K.I.

0082660M), Avukat Dottor Christian Grima (K.I. 0064874M), P.L. Rowena Grima (K.I. 512665M), Dentista Mary Anne mart Avukat Dottor Anthony Farrugia (K.I. 0209562M), Spizjar Joseph sive JoJo Grima (K.I. 0298164M), Noel Caruana Scicluna (K.I. 746850M), Anna mart John Scerri (K.I. 359858M), Adrian Caruana Scicluna (K.I. 272361M), Ina mart Perit Joseph Grech (K.I. 71164M), Edna mart Stephen Curmi (K.I. 71064M), Anna Caruana Scicluna (K.I. 281357M), Avukat Dottor Mark Caruana Scicluna (K.I. 95887M) u Avukat Dottor Andrew Caruana Scicluna (K.I. 161890M)

vs

Avukat tal-Istat,

Darren Richard Taylor (K.I. 63996M) u Charlene Taylor (K.I. 0268982M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta**, liema fond kien gie akkwistat minn Giuseppe u Anna Ragonesi b'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1950 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria, skond in-nota tal-insinwa hawn annessa u mmarkata bhala "**<u>Dokument A</u>**".

2. Illi Giuseppi u Anna Ragonesi mietu fil-5 ta' Novembru 1976 u fis-26 ta' Jannar 1987 rispettivament u l-wirt taghhom iddevolva fuq is-sitt uliedhom ossia l-Avukat Dottor Vittorio Emanuele Ragonesi, Joan Fleri Soler, Margaret Grech u l-mejta Maria Grima, Renato sive Rene Ragonesi u Ina Caruana Scicluna, u dan permezz ta' zewg testament tad-19 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona u tat-13 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-nutar Dottor John Micallef Trigona, u gew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-mewt taghhom m'hemmx il-htiega li l-istess denunzji jigu pprezentati.

3. Illi l-wirt tal-konjugi Giuseppi u Anna Ragonesi ddevolva sesta parti indiviza fuq kull wiehed u wahda minn uliedhom.

4. Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-5 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala "**<u>Dokument B</u>**", Giuseppe Ragonesi kkonceda ghal perijodu ta' sbatax-il sena il-fond 7, f'38, Old Mint Street, Valletta u dan ghal perijodu ta' sbatax -il sena kif fuq inghad li bdew jiddekorru mill-15 ta' Lulju 1976, versu cens annwu u temporanju ta' Lm80.00c fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ghall-ewwel hames snin,

Lm90.00 ghall-hames snin sussegwenti, u Lm100.00 ghar-rimanenti seba snin.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Lulju 1993 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li toghla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju darba kull hmistax-il sena.

6. Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-inkwilin beda jhallas kera doppja ta' Lm200.00c fis-sena li sussegwentement kellha toghla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju kull hmistax -il sena.

7. Illi sussegwentement il-kera kellha terga toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa` hekk kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta' €464.00c fis-sena li kellhom jigu awmentati ai termini tal-istess Att.

8. Illi Richard Taylor gie nieqes u l-kirja ddevolviet fuq bintu Charlene Taylor li toqghod fil-fond in kwistjoni ma' uliedha, u hija baqghat tghix fil-fond in kwistjoni tul il-hajja tal-genituri taghha sa mewthom, biex b'hekk ai termini tal-Att XXIII tal-1979 il-fond in kwistjoni ddevolva ex lege fuqha.

9. Illi l-wirt ta' Maria Ragonesi li mietet fil-21 ta' Gunju 2014 u li kellha sesta (1/6) parti indiviza mill-istess wirt, ddevolva b'testment tad-19 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, fuq is-sitt uliedha Nutar Dottor Hugh Grima, Avukat

Dottor Kenneth Grima, Onor. Imhallef Jacqueline Padovani Grima, Avukat Dottor Christian Grima, P.L. Rowena Grima, Dentista Marianne Farrugia u Spizjar Joseph sive JoJo Grima, u liema wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg, **"Dokument D"** hawn anness.

10. Illi Ina Caruana Scicluna mietet fit-22 ta' Novembru 2004 u l-wirt taghha u li kellha sesta (1/6) parti indiviza minn din l-eredita tal-konjugi Ragonesi, ddevolva permezz ta' testment tat-28 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn hija nnominat lill-uliedha bhala eredi universali taghha, cioe l-mejjet Avukat Dottor Joseph Caruana Scicluna, Noel Caruana Scicluna, Anna Scerri, Adrian Caruana Scicluna, Ina Grech u Edna Curmi, u liema wirt taghha gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-10 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard **"Dokument E"** hawn anness.

11. Illi l-Avukat Joseph Caruana Scicluna kellu 1/36 minn din il-proprjeta u huwa miet fit-23 ta' Marzu 2013 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tat-3 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, fejn innomina lil martu Anna Caruana Scicluna bhala użufruttwarja ta' gidu u n-nuda proprjetarji uliedu l-Avukati Mark u Andrew Caruana Scicluna, u l-wirt tieghu gie debitament ddikjarat causa mortis fis-26 ta' Frar 2014 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, u b'dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali tat-22 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F"**

12. Illi Rene Ragonesi li kellu sesta parti indiviza minn din il-proprjeta miet fit-22 ta' Jannar 1999 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-17 ta' Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn innomina bhala użufruttwarja lil martu Maria Tania Ragonesi u l-erba uliedu Roberto, Carlo, Andrea u Anita bhala n-nudu proprjetarji, u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-20 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument G".**

13. l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument H"** hawn anness.

14. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilin gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini,
bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

15. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' surreferit.

16. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-

interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

17. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha semplicement ghax kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens temporanju.

18. Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

19. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

20. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

21. Illi huwa ma kellu l'ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li

huwa ma riedx jaghmel u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejgu.

22. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm160.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali
tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina.

23. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

24. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.

25. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum,

minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

26. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

27. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

28. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.

29. Illi ghalhekk huma intitolati biex jircievu d-danni kollha minnhom sofferti minhabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mill-15 ta' Lulju 1993 sal-prezentata tar-rikors odjern.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu 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 ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, *inter alia* l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Charlene Taylor (K.I. 0268982M) ghall-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom.**

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta, proprjetà tar-rikorrenti, minn Charlene Taylor, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.**

III. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-**

suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina Charlene Taylor, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

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

V. **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.**

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-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-Liġijiet viġenti*" fosthom l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 u "*disposizzjonijiet oħra viġenti*" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 38, Appartament 7, Triq iz-Zekka, Valletta huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.
2. Illi l-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqq li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.
3. 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 hi soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158.

4. Illi fil-mertu, 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 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]

6. 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-

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

esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

7. 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.

8. Illi mal-medda taż-żmien saru diversi emendi sabiex jameljoraw il-pożizzjoni tas-sidien. Ċertament bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti 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' ħwejjgu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Ir-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal dan l-awment fit-30 ta' Mejju, 2022 fl-ismijiet *Joan Fleri Soler et vs. Charlene Taylor et [486/2022 NB]*. L-esponent

ma għandu ebda tort għall-fatt li r-rikorrenti damu kważi erba' (4) snin minn meta ġie introdott ir-rimedju tal-Artikolu 12B biex jutilizżaw dan ir-rimedju (ara Dok. 'A').

9. 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-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni mill-Istat.

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

11. 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 iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

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

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

12. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi

tagħhom ir-rikorrenti setgħu jutilizzaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina.[2]

13. 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 ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

14. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jirċievu 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 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, fl-1 ta' Awwissu, 2018.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ta' l-intimati Richard Taylor et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-intimati Darren Richard Taylor u Charlene Taylor jiddetjenu l-fond *de quo* u cioe' 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta bil-kera annwali ta' erbgha mija u sittin ewro (€464.00);

---

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

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qeghdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenut l-Avukat ta' l-Istat;

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

5. Illi l-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif premessi skont il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni;

6. Illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat

igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin igorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti;

7. Illi bis-sahha ta' l-emendi li saru fil-Kap 125 (art 11(5)), fil-Kap 69 (Art 4A0 u fil-Kap 158 (Art 12B) permezz tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ghandu dritt jadixxi l-Bord li Jirregola l-Kera biex jigi awmentat il-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh u ghaldaqstant dan il-mekkanizmu jaghti lok sabiex l-intimati Charlene Taylor u Darren Richard Taylor jkomplu jokkupaw il-fond b'kera ragjonevoli;

8. Illi konsegwentement, la l-esponenti ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond *de quo* u lanqas ma ghandhom jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda sempliciment avallaw ruhhom minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandhomx mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom jghixu f'dan il-fond ghal numru ta' snin;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mort*is, certifikat ta' non-dekontroll, estratt mir-registru elettorali, ricevuti tal-hlas tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Lulju, 2022 Dr Edward Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta minn 1987 u kull 5 snin sa l-ahhar tas-sena 2018, rat li Dr Daniel Inguanez ghall-Avukat tal-Istat u Dr Ian Micallef ghall-intimati Taylor ma oggezzjonawx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar it-8 ta' Novembru, 2022 u mahluf nhar it-22 ta' Novembru, 2022 a fol. 66 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar it-30 ta' Gunju, 2022 fejn permezz tieghu ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta talbu li ssir korrezzjoni fl-okkju u kull fejn jinkorru fis-sens li qabel l-isem Charlene Taylor jizdied l-isem Darren Richard Taylor, rat li l-avukati tal-intimati ma oggezzjonawx ghall-korrezzjoni u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni kif mitluba u cioe' li qabel l-isem Charlene Taylor jizdied l-isem ukoll ta' Darren Richard Taylor (K.I. nru: 63996M);

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Marzu, 2023 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

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

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta liema fond originarjament kien jappartjeni lil Giuseppe u Anna konjugi Ragonese li da parte taghhom kienu akwistaw il-fond b'kuntratt tal-14 ta' Gunju, 1950 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria (ara nota tal-insinwa a fol. 12 et seq tal-process). Ir-rikorrenti taw deskrizzjoni dettaljata ulterjuri tal-gherq tat-titolu tal-fond mertu tal-kawza odjerna biex illum wasal fil-pussess taghhom.

2. Illi jirrizulta li l-fond kien gie moghti mill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti b'titolu ta' cens temporanju lill-missier l-intimat Darren Richard Taylor, Richard Taylor, b'kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (a fol. 14 et seq tal-process) ghal perijodu ta' sbatax-il sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Lulju, 1976 u versu l-kera ta' tmenin liri Maltin (Lm 80) ghall-ewwel hames snin, disghin lira Maltin (Lm 90) ghat-tieni hames snin u mitt lira Maltin (Lm 100) ghar-rimanenti seba' snin.

   Illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Lulju, 1993 madanakollu ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li toghla skont ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju darba kull hmistax-il sena. Sussegwentement il-kera gholiet skont l-indici tal-

inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha hekk tkompli tizdied biex illum l-intimati jhallsu l-kera ta' erbgha mija u erbgha u sittin Ewro (€464) fis-sena.

3. Illi r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, inter alia l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009 u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront taghhom taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati ghall-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta b'tali mod li gie rez prattikament impossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjeta' taghhom. Talbu wkoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li bil-kontinwata okkupazzjoni mill-intimati tal-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta proprjeta' taghhom, minghajr hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata taghhom mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom konsegwenza ta' dak li nghad u b'konsegwenza tal-fatt li l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Finalment talbu lill-Qorti sabiex tillikwida l-istess kumpens u

danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom ai termini tal-Ligi u sabiex tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 6 ta' Lulju, 2022 a fol. 59 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 38, Flat 7 fi Triq Old Mint, Valletta mis-sena 1987 u kull 5 snin sal-ahhar tas-sena 2018.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar it-8 ta' Novembru, 2022 u halef l-istess nhar it-22 ta' Novembru, 2022 (a fol. 66 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta' deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb mill-inkwilini, jinsab fi stat strutturalment san jinkludi 'finishes' pjottost moderni u servizzi domestici kollha nkluz l-arja kkondizzjonata fil-kmamar tas-sodda.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' mis-sena 1987 u kompla sas-sena 2018 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2018 ikun dak ta' <u>mitejn u erbghin elef Ewro (€240,000)</u>.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2018 kif isegwi:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju
			(annwali)
1987	€25,000	2.00%	€500
1992	€40,000	2.00%	€800
1997	€70,000	2.00%	€1,400
2002	€80,000	2.00%	€1,600
2007	€135,000	2.50%	€3,375
2012	€140,000	2.75%	€3,850
2017	€200,000	3.00%	€6,000
2018 (Q4)	€240,000	3.00%	€7,200

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lil Perit Tekniku Grech u hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

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

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom ghall-fond in kwisjoni u tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hi 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-ħaġa 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 sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu elenkat fil-premessi tar-rikors promotur.

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

Illi dwar din il-prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta il-Qorti rat li I-rikorrenti l-P.L. Rowena Grima fl-affidavit taghha a fol. 9 et seq tal-process xehdet:

'**4.** Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-5 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B", Giuseppe Ragonesi kkonceda ghal perijodu ta' sbatax-il sena il-fond 7, f'38, Old Mint Street, Valletta u dan ghal perijodu ta' sbatax-il sena kif fuq inghad li bdew jiddekorru mill-15 ta' Lulju 1976, versu cens annwu u temporanju ta' Lm80.00c fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem ghall-ewwel hames snin, Lm90.00 ghall-hames snin sussegwenti, u Lm100.00 ghar-rimanenti seba snin.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Lulju 1993 u li ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li toghla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju darba kull hmistax-il sena.'.

Illi l-ftehim ta' kera gie kkonfermat mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja pprezentat fl-atti a fol. 14 et seq tal-process datat 5 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Dan il-ftehim gie kkonfermat ukoll mill-intimati konjugi Taylor partikolarment Daren Richard Taylor li xehed bl-affidavit a fol. 80 tal-process u fejn stqarr illi:

'Jiena nirrisjedi fil-fond 38 Flat 7, triq Zekka, Valletta. Originarjament dan il-fond kien gie moghti b'cens lill-missieri Richard Taylor permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 1976 quddiem in-Nutar Paul Pullicino li kopja ta' l-istess kuntratt qed tigi annessa.

> Jiena kont qed nghix fil-fond hawn fuq imsemmi flimkien mal-genituri tieghi u cioe Richard Taylor u Carmen Taylor minn mindu l-genituri tieghi kienu akkwistaw l-fond b'cens. Missieri miet fl-14 ta' Gunju 2006 u jiena bqajt nirrisjedi fl-istess post flimkien ma' ommi.
>
> ...
>
> Meta l-fond gie moghti b'cens l-ammont li kellu jithallas bhala cens kien ta' tmenin lira Maltin (Lm 80) fis-sena ghall-ewwel hames snin, jizdied ghal disghajn lura Maltin (Lm 90) ghas-sebgha snin ta' wara u mitt lira Maltin (Lm 100) ghas-sebgha snin sussegwenti. Meta skada t-terminu tac-cens, billi ahna cittadini maltin u ordinarjament residenti fl-istess fond kellna dritt skond il-ligi li nibqghu nghixu fil-fond taht titolu ta' kera u l-kera fil-fatt zdidet minn Lm 100 ghal Lm148 fis-sena. ...'.

L-intimati konjugi Taylor fil-hames eccezzjoni jeccepixxu wkoll il-protezzjoni tal-ligi billi jghidu li:

> '5. Illi l-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif premessi skont il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni;'.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti m'ghandiex dubju dwar il-ftehim tal-kirja ezistenti bejn il-partijiet. Il-Qorti m'ghandiex ukoll dubju dwar 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>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

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

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

Illi 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.

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

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienu ikkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino liema kuntratt

kien beda jiddekorri mill-15 ta' Lulju, 1976 u skada fl-14 ta' Lulju, 1993. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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

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

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

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

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-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-konkluzjoni. 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 Ġenerali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid

ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'.

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[6]

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

---

[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.**

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 din kienet fl-ammont ta' tmenin lira Maltin (Lm 80) ghall-ewwel hames snin, disghin lira Maltin (Lm 90) ghat-tieni hames snin u mitt lira Maltin (Lm 100) tal- ghar-rimanenti sebgha snin.

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 Taylor 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 it-tmienja u d-disa' 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>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 Fleri Soler et u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

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'

---

[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

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 Taylor u l-awturi fit-titolu taghhom ilhom igawdu l-fond zgur ghal tmienja u erbghin (48) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tallum billi l-intimati llum huma t-tieni generazzjoni li qed jghixu fil-fond.

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 tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Lulju 1993 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni enfitewtika u tqis li 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

---

[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%.«* .

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.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u sittin elf mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€64,125). Mill-ircevuti pprezentati mill-intimati konjugi Taylor (fol. 84) jirrizulta li komplessivament ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom ircevew is-somma komplessiva ta' tmien 'telef hames mija wiehed u disghin Ewro u hames u erbghin centezmu (€8,591.45) f'kera.

€64,125 - €8,591.45 = €55,533.55

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:

€55,533.55 – 30%= €38,873.49 – 20% = €31,098.79

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: wiehed u tletin elf u tmienja u disghin Ewro u disgha u sebghin centezmu (€31,098.79).

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' erbgha 'telef (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, *inter alia* l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Taylor ghall-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 38, Flat 7, Old Mint Street, Valletta, proprjetà tar-rikorrenti, mill-konjugi Taylor, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif

protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini konjugi Taylor, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' hamsa u tletin elf u tmienja u disghin Ewro u disgha u sebghin centezmu (€35,098.79);

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati interament mill-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-intimati konjugi Taylor.

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