QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Mejju 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 433/2022JVC

Joseph Pisani (K.I. 622142M)

vs

Joseph Zammit (K.I. 1066745M), Rosaria sive Rose Zammit (K.I. 518347M) u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

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

‘**i.** Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond dekontrollat **258, Marion, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa** li nkera bi skrittura tal-15 ta’ Gunju 1972 lill-intimati Zammit bil-kera ta’ Lm100.00c fis-sena skont **“Dokument A”** hawn anness, mill-mejjet missieru Anthony Pisani, u llum ghandu kera ta’ €642.36c fis-sena;

ii. Illi r-rikorrenti akkwista l-istess fond flimkien ma’ hutu *per via di successione* mill-eredita’ tal-mejta genituri taghhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta’ Dicembru 1979 u fis-17 ta’ Awwissu 2003 rispettivament;

iii. Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta’ testment tal-15 ta’ Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, **“Dokument B”** hawn anness;

iv. Illi b’zewg kuntratti tas-17 ta’ Marzu 2020 u 19 ta’ Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem hutu *ossia* Fulda armla minn Louis Pisani, u minghand Albert Debono, l-armel t’ohtu mejta Marion Debono, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala **“Dokument C u D"**;

v. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skont ma jirrizulta mid-**“Dokument E”** u ilu hekk dekontrollat mis-7 ta’ Ottubru 1971;

vi. Illi l-lokazzjoni odjerna kellha tigi terminata fit-**30 ta’ Gunju 1982** imma minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta’ kera rivedibbli darba kull hmistax-il sena skont ir-rata ta’ inflazzjoni izda qatt aktar mid-doppju;

vii. Illi tul iz-zmien u ai termini tal-Ligi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija giet awmentata imma mhux skont is-suq u mhux skont il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjugi Role′ baqghu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa llum u jhallsu biss €600 fis-sena;

viii. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta′ l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta′ l-intimati inkwilini kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju;

ix. Illi bid-dħul fis-seħħ ta′ l-Att XXIII ta′ l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta′ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

x. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta′ użu tal-proprjeta′ tiegħu, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta′ sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta′ l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet;

xi. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m′għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta′ tiegħu kif ġara f′dan il-każ – **vide Sporrong and**

Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151)

xii. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta;

xiii. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – **vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20 , deċiża 17 ta' Lulju, 2008.**

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

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joseph Zammit (K.I. 1066745M) u Rosaria sive Rose Zammit (K.I. 518347M) ghall-fond 258, Marion, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhirilha xierqa fis-sitwazzjoni;**

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

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

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

1. 'Illi l-lanzjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-proprjeta' taghhom kif protettati bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di piu', ir-rikorrent iridu jġib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

4. Illi jinghad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-**

Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

5. Illi l-esponent jecepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid foruz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' bhala meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-Ligi li qed jattaka r-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjreta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ghandu jigi michud;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";*

8. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, il-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-

okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu u allura għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk, li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

10. Illi anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qieghed igor piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-proprjeta' in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bl-izgumbrament tal-intimati Xuereb. Dan qed jinghad *stante* li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' tal-mizura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

11. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Tajjeb li jinghad illi meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidu, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

12. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera taht l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

13. Illi l-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrent ghandu l-possibilita' li jitlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possiblita' li jiehu lura l-pussess tal-propjeta' tieghu;

14. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa;

15. Illi jiġi eċċepit ukoll li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

17. Bl-ispejjez.

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

Rat ir-risposta ta' l-intimati Zammit li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-intimati Joseph u Rosaria sive Rose, konjuġi Zammit, huma inkwilini u jirrisjedu fil-fond bin-numru 258, Marion, Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa;

2. Illi in linea preliminari, u trattandosi ta' kawża li qiegħda tallega liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi għaliex prinċipalment l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju;
3. Illi preliminarjament, l-esponenti jiġbdu l-attenzjoni lil dina l-Onorabbli Qorti illi fir-rikors promotur, għal xi raġuni mhux magħrufa, l-inkwilini ġew indikati fl-isem ta' "Role" minflok Zammit;

4. Illi preliminarjament ukoll, jiġi eċċepit li l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradittur tal-kawża odjerna stante li huwa l-obbligu tal-Istat u mhux taċ-ċittadin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jinkisrux;

5. Illi in linea preliminari wkoll, u dana mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu n-nuqqas tal-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dana stante li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà in kwistjoni;

6. Illi preżentament, il-konjuġi Zammit jokkupaw il-fond taħt titolu validu ta' kirja;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jippruva t-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-anti konvenzjonalità u l-anti-kostituzzjonalità ta' Kapitolu 158 Liġijiet ta' Malta, u dana peress illi fl-ewwel lok matul ħajjithom l-antekawża tar-rikorrent dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera mill-esponenti, u li fit-tieni lok l-istess rikorrent tal-kawża odjerna baqa' jaċċetta l-kera regolarment fejn saħanstira impona awment fil-kera skont il-indiċi tar-rata ta' inflazzjoni, u li liema kera flimkien mal-awment rispettiv baqgħet dejjem jiġu aċċettati mir-rikorrent sal-mument li ġiet istitwita dina il-kawża odjerna;

9. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet *'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'* tas-27 ta' Jannar 2017 iddeċidiet ukoll illi: *"Huwa paċifiku li fejn tidħol materja ta' akkomodazzjoni soċjali, l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

10. Illi għalhekk isegwi li fir-rigward tat-talba għal rimedju minn din l-Onorabbli Qorti, fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha tkun qiegħda teżamina l-aspetti Kostituzzjonali tal-każ u mhux l-aspett ċivilistiku, u għalhekk l-ordni ta' żgumbrament mill-fond in kwistjoni ma taqax taħt il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, stante li tali ordni tingħata mill-Qrati ordinarji jew Bord appożitu;

11. Illi *dato ma non concesso* li tintlaqa' t-talba rikorrenti, u sussegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni, u tordna l-iżgumbrament mill-fond, u tikkundanna lill-esponenti

jħallsu danni materjali u/jew kumpens, l-istess esponenti intimati jispiċċaw vittmi tas-sitwazzjoni – u dana stante li jkun ifisser li l-inkwilini jkollhom jagħtu r-rimedju huma għall-allegat vjolazzjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti li huma ma jaħtu xejn fih;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jiġi eċċepit bir-rispett li tali dikjarazzjoni tkun suffiċenti u m'hemmx lok għal rimedji li sussegwentament jistgħu jagħtu lok għall-vjolazzjoni ta' drittijiet tal-esponenti;

13. Illi b'hekk, l-esponenti m'ghandhomx isofru ebda spejjeż ta' din il-proċedura;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, skrittura ta' lokazzjoni, testment, kuntratti, certifikat ta' dekontroll, estratt mir-registru pubbiku, kopja tal-kotba tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Dicembru, 2022 Dr Maria Camilleri ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 258, Marion fi Triq Stiefnu Zerafa, Marsa minn 1987 u kull 5 snin sa Awwissu, 2022, rat li Dr James D'Agostino ghall-Avukat tal-Istat u Dr Rachel D'Sousa ghall-intimati Zammit irrimettew 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 Costanzi prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Marzu, 2023 u mahluf nhar is-17 ta' Mejju, 2023 a fol.112 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Lulju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum 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 fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Joseph Pisani jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 258, Marion fi Triq Stiefnu Zerafa, Marsa liema fond gie minnu akwistat in parti b'wirt mill-eredita' tal-genituri tieghu Anthony u Mary konjugi Pisani (ara testment a fol. 8 et seq tal-process) u in parti b'xiri minghand hutu jew l-eredi taghhom b'zewg kuntratti tas-17 ta' Marzu, 2020 u 19 ta' Mejju, 2022 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut (ara kuntratti a fol. 12 et seq tal-process);

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' missieru Anthony Pisani kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza lill-intimati Zammit b'titolu ta' kera bi skrittura privata datata l-15 ta' Gunju, 1972 versu l-kera ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm

100) fis-sena ghal perijodu ta' ghaxar (10) snin liema kera kienet tiskadi fit-30 ta' Gunju, 1982 (ara skrittura privata a fol. 7 tal-process). Wara l-iskadenza pero' l-intimati Zammit baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur kien introduca ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-kirja;

3. Illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed dekontrollat u ilu hemm dekontrollat sa mis-7 ta' Lulju, 1971 (ara l-ordni ta' registrazzjoni a fol. 23 tal-process);

4. Illi r-rikorrenti Joseph Pisani sostna illi huwa gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu, wara li skada t-terminu lokatizzju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u tas-sid, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet.

Ghalhekk huwa pproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Zammit u jirrenduha impossibbli li huwa jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu minkejja ftehim espress u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk ghar-

ragunijiet fuq esposti huwa ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talab ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawn tal-inkwilini stante li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi. Talab ukoll li jigi likwidat kumpens u danni kif sofferti minnu wkoll ai termini tal-Ligi u finalment sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Dicembru, 2022 a fol. 36 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 258, 'Marion' fi Triq Stiefnu Zerafa, Marsa mis-sena 1987 u kull hames snin sa Awwissu 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar id-9 ta' Marzu, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar is-17 ta' Mejju, 2023 (esebit a fol. 112 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u dwar il-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar 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' mitejn u ghoxrin elf Ewro (€220,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-pozizzjoni tieghu kif ukoll il-kondizzjoni li jinsab fih attwalment. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

SENA	**VALUR LOKATIZJU**
	ANNWALI €
1987	**€275.00**
1992	**€850.00**
1997	**€1,200.00**
2002	**€1,750.00**
2007	**€2,400.00**
2012	**€3,500.00**
2017	**€5,000.00**
2022	**€6,600.00**

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.

It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-seba' eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit:

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promotur. Dipiu' ir-rikorrenti iridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'

Malta. Imbaghad il-konjugi Zammit ukoll eccepew fis-seba' eccezzjoni li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjara li inkwantu ghat-titolu tar-rikorrenti dan gie pruvat permezz ta' sensiela ta' dokumenti, madanakollu r-rikorrenti kien sid ta' biss terz minn din il-proprjeta' sas-sena 2018. Fir-rigward il-kirja ddikjara li huwa wkoll sodisfatt bil-provi prodotti u ghalhekk ma baqghax jinsisti fuqha. Fi kwalunque kaz, fir-rigward it-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' kif jirrizulta fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**' ir-rikorrenti ressaq provi sufficjenti tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' u l-kirja u ghaldaqstant il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit:

Illi l-intimati konjugi Zammit preliminarjament eccepew illi m'humiex il-legittimi kontraditturi tal-kawza odjerna stante li huwa l-obbligu tal-Istat u mhux tac-cittadin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jinkisrux.

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 jilmenta 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 tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' 258, Marion fi Triq Stiefnu

Zerafa, Marsa u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali. 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 kontradittur 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 kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

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

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

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hames eccezzjoni jeccepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta peress li jsostni li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz ta' proprjeta'. Jissottometti li sabiex wiehed jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' xiri assolut. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx peress li bit-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Isostni li l-mizura fil-Ligi li qed jattaka r-rikorrenti, ghalkemm tinkwadri ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi michud.

L-intimati konjugi Zammit fil-hames eccezzjoni preliminarjament eccepew in-nuqqas tal-applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dana stante li fil-kaz odjern ma kien hemm l-ebda tehid forzuz tal-proprjeta' in kwistjoni.

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

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

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

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

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant

hu rigidu u wiesa′ li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta′ uzu u tgawdija ta′ proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f′dan il-kaz non si tratta semplicement ta′ kontroll ta′ uzu izda si tratta ta′ tehid ta′ interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa′ fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.′.

Illi l-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 għal kollox 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-principjji sucitati ghall-kaz odjern, il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Fil-fatt kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ghal tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames eccezzjoni tal-intimati konjugi Zammit.

<u>L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

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

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

ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a 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' kera ghal perjodu ta' ghaxar (10) snin permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Gunju, 1972 liema ftehim kien beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju, 1972 u skada fit-30 ta' Gunju, 1982 (ara skrittura privata a fol. 7 tal-process). L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' kera 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 fi kwalunkwe kaz il-ftehim iffirmat mill-awtur tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li hawnhekk qed nitrattaw fond dekontrollat u ghalhekk l-Artikolu 5 u anke l-12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati 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-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta'

Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <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-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

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

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'

---

[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.**

huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-lokazzjoni giet originarjament moghtija permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Gunju, 1972 ghal perijodu ta' ghaxar (10) snin. Il-ftehim beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju, 1972 u skada fit-30 ta' Gunju, 1982 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 huwa ghalhekk car li s-sidien ma kellhomx ghazla ghall-kuntrarju ta' dak li ssottometta l-Avukat tal-Istat.

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

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta'

proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi u fl-affidavit tieghu jispjega li inizjalment, meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'titolu ta' kera, l-ammont pagabbli kien ta' mitt lira maltin (Lm 100) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94). Jispjega li llum il-kera li tithallas mill-intimati konjugi Zammit hija fl-ammont ta' sitt mija tnejn u erbghin Ewro u sitta u tletin centezmu (€642.36).

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 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, l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Zammit t-tnejn jaccennaw ghal fatt li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ghandu kull dritt li jitlob li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh u 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 jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu 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. Madanakollu l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan l-att meta tigi sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Joseph Pisani.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet tieghu, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, talab ukoll 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 Pisani 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 garrab 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[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).

---

[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

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 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 Zammit ilhom igawdu l-fond zgur ghal tnejn u hamsin (52) 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:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrent sar proprjetarju

---

[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%.«* .

tal-fond mertu tal-kawza odjerna tas-sehem ta' terz (1/3) mal-mewt tal-genituri tieghu Anthony u Mary konjugi Pisani li gew nieqsa fit-18 ta' Dicembru, 1979 u fis-17 ta' Awwissu, 2003 rispettivament. Sussegwentement b'zewg kuntratti tas-17 ta' Marzu, 2020 u 19 ta' Mejju, 2022 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Micallef Sammut fejn akwista sehem hutu minghand Fulda armla ta' huh Louis Pisani u Albert Debono armel t'ohtu Marion Debono. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward il-kwota ta' terz (1/3) ghandu jkun dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Billi r-rikorrenti Joseph Pisani akwista sehem hutu wara l-introduzzjoni tal-emendi tal-2018 l-Qorti m'hijiex ser tiehu kont ta' dak is-sehem u cioe' zewg terzi (2/3). 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 u fil-kwota ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' dsatax il-elf mitejn tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€19,233.33). Mill-ircevuti pprezentati mill-intimati konjugi Zammit (a fol. 41 et seq tal-process) jirrizulta li huma originarjament kienu jhallsu l-ammont ta' mitt lira (Lm 100) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) liema ammont zdied

minimament tul is-snin. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza tieghu ircivew is-somma komplessiva ta' tlett elef sebgha mija u hamsin Ewro u tmenin centezmu (€3,750.80) f'kera.

€19,233.33 - €3,750.80 = €15,482.53

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:

€15,482.53 – 30%= €10,837.77 – 20% = €8,670.22

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tmien 'telef sitt mija u sebghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€8,670.22).

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' elf u hames mitt Ewro (€1,500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati konjugi Zammit sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joseph Zammit u Rosaria sive Rose Zammit fuq il-fond 258, Marion fi Triq Stiefnu Zerafa, Marsa u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti r-rikorrenti sejjer jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhirilha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a

tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi;

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' ghaxar 'telef mija u sebghin Ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€10,170.22);

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

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

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Mejju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2024