QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2024

Kawża Numru: 7
Rikors numru:- 493/2022JVC

Nazzareno Cassar (K.I. 285337M)

vs

Avukat tal-Istat

Grezzio Bianco (K.I. 748853M) u Madalena Bianco (K.I. 85855M)

Il-Qorti,

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

‘**1.** Illi r-rikorrent hu l-uniku proprjetarju tal-fond **7, gia bin-numru 2, fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa,** liema propjeta’ giet lilu assenjata permezz ta’ Kuntratt ta’ Divizjoni u Vitalizju datat, is-sebgha u ghoxrin ta’ April tas-sena elf disa’ mija sebgha u sebghin (27/04/1977), in atti n-Nutar, Dottor Joseph Cachia. Kopja tal-imsemmi kuntratt ta’ Divizjoni u Vitalizju in atti n-Nutar Joseph Cachia, tas-sebgha u ghoxrin ta’ April elf disa’ mija sebgha u sebghin (27/04/1977) hi esebita u mmarkata bhala Dok. ‘A’.

2. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ koncessjoni sub-enfitewtika in atti n-Nutar Joseph Agius, datat is-sebgha ta’ Marzu tas-sena elf disgha mija disgha u sebghin (07/03/1979), ir-rikorrent ikkonceda l-fond, u li f’dak iz-zmien kien numru tnejn fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa lill-intimat Grezzio Bianco ghal perjodu ta’ erbgha u ghoxrin (24) sena, dekoribbili mill-hdax ta’ Marzu tas-sena elf disa’ mija disgha u sebghin (11/03/1979) ghall ammont ta’ mija u ghoxrin lira fis-sena (Lm120), pagabbli kull sena bil-quddiem u li jawmenta kull ghaxar (10) snin bir-rata ta’ ghaxra fil-mija (10%) fuq is-sub-cens li jkun qiegħed jithallas l-ahhar. Kopja tal-imsemmi kuntratt tal-koncessjoni sub-enfitewtika hi esebita u mmarkata bhala Dok. ‘B’.

3. Illi dan il-fond mertu ta’ dan ir-Rikors kien pprevjena lir-rikorrent mill-ereditatijiet tal-genituri tieghu, Giuseppa Cassar u Carmelo Cassar. Illi fl-imsemmi kuntratt ta’ Divizjoni u Vitalizju hemm spjegat il-modalita’ ta’ din id-Divizjoni fejn ir-rikorrent, fil-hames lok gie assenjat lilu l-fond li f’dak il-perjodu kien bin-numru tnejn (2), u lillum ghandu n-numru sebgha (7), fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ hamsa u tletin

centezmu (Lm0.35c) tal-liri Maltin, u li llum jammotaw ghal tnejn u tmenin centezmu tal-munita tal-Ewro (€0.82), u li fl-imsemmi fond ghadhom jirrisjedu l-inkwilini, ossia l-intimati, l-konjugi Bianco.

4. Illi fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Dekontroll u li hu hawn esebit u mmarkat bhala Dok. 'C'.

5. Illi din il-koncessjoni sub-enfitewsi temporanja skadiet fl-ghaxra ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta (10/03/2003), izda a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimati l-konjugi Bianco huma cittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

6. Illi sussegwentement il-kera kellha terga' toghla skont l-indici tal-inflazzjoni kull tlett (3) snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett (3) snin f'ammonti insinifikanti skont ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment li qed tithallas hi bir-rata ta' **€743** fis-sena.

7. Illi l-intimati Bianco qeghdin ihallsu l-kera irrizorja ta' €743 fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Bianco li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn id-direttarju u l-enfitewta.

8. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gie assoggettat ukoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, surreferit.

9. Illi l-awmenti fil-kera li huwa intitolat għalihom ir-rikorrent skont il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrent, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

10. Illi r-rikorrent jew l-antekawża minnu fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-'*fair rent*' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrent u għalhekk l-unika mod biex jipproteġi l-proprjeta' tiegħu mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamel.

12. Illi r-rikorrent ma kellu l-ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li hu ma riedx li jagħmel.

13. Illi r-rikorrent ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas 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 illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €743, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

14. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrent mill-proprjeta' tiegħu minkejja li ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hu mhux qed jirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, Bianco.

15. Illi r-rikorrent qatt ma rċieva din il-kera ġusta fis-suq.

16. Illi r-rikorrent ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hu ma setax jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament hu seta' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi dan kollu diġa' 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 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

18. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interess ġenerali tal-komunita' 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' proporżjonalita', 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* rikorrent ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia',*** nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

20. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li hu sofra għal għexieren ta' snin

minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

21. Illi l-intimati Bianco llum igawdu l-protezzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u b'hekk l-inkwilinat taghhom hu protett sa mewthom ai termini tal-istess Att, u b'hekk it-talbiet tar-rikorrent huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat. Apparti minn hekk, tali talbiet jikkonċernaw biss il-hlas tad-danni passati u mhux qed jintalab l-izgumbrament tal-inkwilin.

22. Illi dan il-principju gie stabbilit ukoll fost kawzi ohra fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Generali et'***, deciza fil-25 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

*"...Illi b'differenza mill-kazijiet succitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawza li **m'humiex qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom,** anke billi kkuntrattaw maghhom kirja gdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019 li esebew bhala Dokument B mar-rikors promotur taghhom. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-ezitu ta' din il-kawza **ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri.** Ghalhekk il-Qorti sejra tehlishom mill-osservanza tal-gudizzju u konsegwentament m'ghandhiex ghalfejn tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohrajn taghhom"*

23. Illi r-rikorrent qieghed ukoll jipprezenta ma' dan ir-Rikors dikjarazzjoni guramentata tieghu stess fejn qieghed jikkonferma l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre illi jaghti t-testimonjanza tieghu in sostenn tat-talbiet rikorrenti, liema affidavit qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'D'.

24. Illi r-rikorrent ghandu jircievi kemm danni peknunjarji u kif ukoll danni non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnu soffert u dan kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA,** liema kawza giet deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

25. Illi kif gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors Nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd ukoll ghal dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewika temporanja nghatat wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak tallum ukoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrent illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm *restitutio in integrum,* ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrent, id-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perjodu. In oltre, fid-decizjoni ricenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, fl-ismijiet Cauchi vs Malta, giet ukoll

stabbilita l-modalita' ta' x'ghandu jittiehed in konsiderazzjoni dwar il-kumpens li ghandu jinghata lis-sid.

GHALDAQSTANT ir-rikorrent qieghed jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghid l-intimat ghaliex m'ghandhiex:

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u 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-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati l-konjugi Bianco u jirrenduha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond, 7, gia bin-numru 2, Triq Hal Saflieni, Hal Luqa, proprjeta' tal-istess rikorrent.

ii. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 7, gia bin-numru 2, Triq Hal Salfieni, Hal Luqa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrent r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-

suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi.

iv. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non perkunjarji kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

v. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent **irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu** fuq il-proprjetà. *Di piu`*, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-**kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament li verament japplika l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158**;

2. Illi mingħajr preġudizzju u in vena preliminari, jidher li l-użufrutt tal-fond odjern ma jippartjeniex lir-rikorrent imma lill-oħtu Maria Cassar, u dan skont il-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala 'Dok. A'. B'hekk, għall-integrita' tal-ġudizzju, ikun idoneju li r-rikorrent juri biċ-ċar kif, u jekk, l-użufrutt għadda għandu. Fit-tali nuqqas l-esponent ma jkollux għajr li jeċepixxi **li r-rikorrenti m'għandux interess ġuridiku fil-kawża odjerna** *stante* li l-kirja, ċjoe l-użufrutt, tappartjeni lil Maria Cassar;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi **qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar **perjodi qabel il-11 ta' Marzu 2003**[1] minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilini kienu qed jokkupaw l-fond *a buon volontà* tar-rikorrent jew tal-antekawża tiegħu u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ma jidhirx li r-rikorrent utilizza r-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni **intempestiva**;

5. Illi in vena preliminari u mingħajr preġudizzju, r-rikorrent ma jistax jindika **l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta bħala wieħed mill-Artikoli li qegħdin allegatament jiksrulu id-drittijiet fundamentali tiegħu għaliex dan qas biss japplika għas-sitwazzjoni tar-rikorrent *stante* li l-imsemmi Artikolu 12(7) japplika biss meta ***"d-data ta' tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju 1979"*** u l-enfitewsi in kwistjoni ntemmet ferm wara l-1979, u ċjoe fl-2003. Għalhekk, ikun idoneju li r-**rikorrent jirregola ruħu** rigward liem huwa eżatt l-artikolu u s-sub-inċiż minn dawk it-tnejn imsemmija fl-ewwel talba tiegħu li qiegħed allegatament jiksirlu d-drittijiet fundamentali tiegħu;

[1] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi, l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet 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. Infatti, **l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrent jkun jista' jawmenta l-kirja u anki jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni[2];

8. Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont **l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi** safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà **li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;

9. Dejjem bla ħsara għal premess, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16

---

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet ***Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

10. Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

11. Illi għalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrent safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

12. Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrent mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

13. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018 u l-2021, u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

14. Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

15. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tliet snin skont **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja **tal-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'**

Malta, ir-rikorrent għandu kull dritt li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

16. Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

17. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sid;

18. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979, u lanqas l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmul minnu mhix mistħoqqa wkoll;

19. Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini **tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-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;

20. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talbia, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrent qiegħed jippretendi dan it-tali rimedju, din it-talba għanda tiġi miċħuda wkoll;

21. Illi fir-rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

22. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

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

1. 'Illi preliminarjament, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in *oltre*, l-esponenti dejjem assiguraw li jottemperaw ruhhom rigorozament ma' dak li trid il-liġi.

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandhom jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistawx jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponenti baqghet thallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.

4. Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m’ghandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeccepixxu li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz *de quo*, u/jew kwalsiasi ligi ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta’ mertu tal-kaz de quo. L-esponenti krew l-proprjeta’ b’mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta’ snin, f’liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma jistaw jinvokaw l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, “*to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest*” tant li l-kuncett u l-iskop ta’ kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi ohra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima taghhom li jkomplu jikru l-fond *de quo* minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma jistawx u m'ghandhomx ibatu ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponenti. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-esponenti. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, l-esponenti ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (*hardship*), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni fi proceduri gudizzjarji.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, certifikat ta' non-dekontroll, kopja mill-gazzetta tal-gvern fejn jirrizulta li nbidlu n-numri tad-

djar, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, testment, kopja ta' derequisition notice, kopji ta' ricevuti tal-hlas tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Jannar, 2023 Dr. Geoffrey Vella ghar-rikorrenti talab korrezzjoni fir-rikors promotur u dan billi kull fejn hemm indikat l-Artikolu 12(7) dan ghandu jigi kkancellat, rat li l-kontro-parti m'oggezzjonax u in vista ta' dan l-Avukat tal-Istat irtira l-hames eccezzjoni u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Marzu, 2023 Dr. Geoffrey Vella talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 7 gia bin-numru 2 fi Triq Hal Saflini, Hal-Luqa mis-sena 2003 u kull 5 snin sas-19 ta' Settembru, 2022, rat li Dr. Yana Bonello ghall-intimat Avukat tal-Istat u Dr. Joey Reno Vella ghall-intimati Bianco rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Valerio Schembri;
Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti nhar it-18 ta' April, 2023 u mahluf nhar is-26 ta' Mejju, 2023 a fol. 62 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Ottubru, 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 tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Nazzareno Cassar jippremetti li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 7, gia bin-numru 2 fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa liema fond kien gie ghandu mill-wirt u successjoni ta' missieru Carmelo Cassar wara kuntratt ta' divizjoni u vitalizju datat 27 ta' April, 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia a fol. 6 et seq tal-process.

   Illi r-rikorrenti kien ta l-fond in kwistjoni b'koncessjoni sub-enfitewtika b'kuntratt tas-7 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius a fol. 25 et seq tal-process liema koncessjoni kienet dekorribbli mill-11 ta' Marzu, 1979 ghal perijodu ta' erbgha u ghoxrin (24) sena u ghall-ammont ta' mija u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm 120) pagabbli kull sena bil-quddiem u liema ammont jawmenta kull ghaxar (10) snin bir-rata' ta' 10% li jkun qieghed jithallas l-ahhar. Il-fond fil-kuntratt ta' koncessjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   > '…jati u jikkoncedi b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanea lill komparenti Grazio Bianco li bl-istess titolu ta subenfitewsi temporania qed jaccetta jiehu u jakwista l-fond urban Hal Luqa Halsaflieni street numru tnejn sovrapporst ghal beni tas-subconcedent u ghandu l-komunikazjonijiet tad-drainage u tal-ilma tax-xita komuni ma tal-beni sottoposti.'.

2. Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika skadiet fl-10 ta' Marzu, 2003 madanakollu r-rikorrenti Nazzareno Cassar gie rinfaccjat bis-

sitwazzjoni fejn is-sub-enfitewsi giet konvertita ghal kirja u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legizlatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, 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-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti jsostni li gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu billi giet imposta fuqu relazzjoni gdida mal-inkwilini Bianco ghal perijodu ndefinit, minghajr speranza ghat-tehid lura tal-proprjeta'. Ghalhekk ipproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu l-fatti esposti u 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-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Bianco u jirrenduwha mpossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond bin-numru 7 gja bin-numru 2 fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa, proprjeta' tal-istess rikorrent. Ir-rikorrent talab ukoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Talab ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini,

stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi. Finalment talbu sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-ligi u l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:

Illi b'digriet tat-2 ta' Marzu, 2023 a fol. 54 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 7 gja bin-numru 2 fi Triq Hal-Saflini, Hal-Luqa mis-sena 2003 u kull hames snin sad-19 ta' Settembru, 2022.

Il-Perit Tekniku Schembri pprezenta r-rapport tieghu nhar it-18 ta' April, 2023 li gie mahluf nhar is-26 ta' Mejju, 2023 u jinsab fl-atti a fol. 62 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Valerio Schembri rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank fis-sena 2022 huwa dak ta' <u>mitejn hamsa u sebghin elf Ewro (€275,000).</u>

Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1990 sas-sena 2021 kif isegwi:

2003	€2,675.00

2008	€3,750.00
2013	€3,900.00
2018	€5,150.00
2022	€5,500.00

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Tekniku Schembri. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimati Bianco:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti irid igib l-ahjar prova tat-titolu tieghu fuq l-proprjeta'. Sostna wkoll li jrid igib prova wkoll li din il-kirja hija verament mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament li verament japplika l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dwar din l-eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'ghadux jinsisti fuqha. Ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra ruhha oltre fl-ezami taghha.

Illi l-intimati konjugi Bianco eccepew preliminarjament illi r-rikorrenti ghandu jipprova li huwa s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawza. Kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar il-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet

Robert Galea -vs- Avukat Generali et deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 illi:

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

Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressaq provi sufficjenti tat-titolu tieghu fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghall-finijiet ta' din il-kawza liema provi gew elenkati fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Ghalhekk il-Qorti tinsab sodisfatti bil-provi prodotti fir-rigward tat-titolu ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

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

Illi fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixa li jidher li l-uzufrutt tal-fond odjern ma jappartjenix lir-rikorrenti imma lil ohtu Maria Cassar skont il-kuntratt ta' divizjoni. Ghalhekk ghall-integrita' tal-gudizzju ikun idoneju li r-rikorrenti juri bic-car kif, u jekk, l-uzufrutt ghadda ghandu. Fit-tali nuqqas huwa ma' jkollux ghajr li jeccepixxi li r-rikorrenti m'ghandux interess guridiku fil-kawza odjerna stante li l-kirja, cjoe' l-uzufrutt tappartjeni lil ohtu Maria Cassar.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni. In vista ta' tali dikjarazzjoni l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi bhala r-raba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrent ma jistax jitlob lil din il-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta jrid jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Isostni dan ukoll ghaliex jissottometti li r-rikorrent naqas milli jutilizza r-rimedji ordinarji kollha disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera liema nuqqas irendi l-azzjoni intempestiva.

Illi mit-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu kontemplati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba minn din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali

ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqas milli juzufruwixxi ruhhu mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Illi dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2018 u tal-2021 il-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti.

<u>Id-disa' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fid-disa' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni '*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data ...*'.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.'.

Illi huwa ben not li l-Kap. 158 principalment jigi attakkat in vista tal-emendi li saru fih mis-sena 1979 l'quddiem ghalhekk din l-eccezzjoni ma tapplikax u ser tigi michuda.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Bianco:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Bianco eccepew illi m'ghandhomx ikunu huma li jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti dan stante l-premessa li cittadin privat ma jistax jigi misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, huma dejjem assiguraw li jottemperaw ruhhom rigorozament ma' dak li trid il-ligi.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-

obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. 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' bin-numru 7, gja bin-numru 2 fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa 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.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

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

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati Bianco.

<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 bhala t-tmien (8) eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minhabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Imbaghad bhala l-ghaxar (10) eccezzjoni eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, fatt li certament ma sehhx fil-kaz odjern. Illi ghalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma insostenibbli minhabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta' xi gid li huwa tar-rikorrenti.

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 mneżżà' 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.'.

Applikati l-princippji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u 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.

<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**.)[3]'.

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

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;
ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u
iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: 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

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

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 r-rikorrenti Nazzareno Cassar kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal perjodu ta' erbgha u ghoxrin (24) sena permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-11 ta' Marzu, 1979 u skada fis-sena 2003.

Illi f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-artikoli tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 12 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

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

> the social protection of tenants.'.

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

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

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-

inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti m'ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u 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**[4]**,** fejn hemm l-

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

intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.).

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

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa

għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma′ din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista′ leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta′ xejn ma′ dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista′ jibqa′ jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista′ jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta′ social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.′.

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta′ Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta′ Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista′ tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta′ din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta′ dawk id-drittijiet.[5]

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

[5] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[5]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

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

Illi dwar il-kera, mill-atti jirrizulta li din kienet fl-ammont ta' mija u ghoxrin lira Maltin (Lm 120) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) pagabbli kull sena bil-quddiem u li jawmenta kull ghaxar (10) snin bir-rata' ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq is-sub-cens li jkun qieghed jithallas l-ahhar.

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

Dan premess, kif inghad precedentement il-Qorti taghmel referenza ghal emendi li dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u tiddikjara li ser tiehu kont taghhom meta tigi sabiex tillikwida l-hlas ta’ kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta’ lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni bin-numru tnejn u ghoxrin (22) eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat, dikjarazzjoni ta’ ksur hija sufficjenti, liema dikjarazzjoni ghandha tkun limitata ghal kif kienet il-ligi in vigore sad-9 ta’ Lulju, 2018 u m’hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba

mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar 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[6], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[7] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).
>
> 30. Il-kriterji ta' Cauchi[8] 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[9] 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.'.

---

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

[7] A.L. 259 tal-2018

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

[9] *»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%.«* .

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Bianco ilhom igawdu l-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika zgur ghal wiehed u ghoxrin (21) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li rat 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 Marzu 2003 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni sub-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.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u hamsin elf mija tlieta u tmenin Ewro u erbgha u tletin centezmu (€54,183.34). Mill-kuntratt ta' kera u mill-ircevuti pprezentati mir-rikorrenti jirrizulta li komplessivament ir-rikorrenti rcieva s-somma komplessiva ta' ghaxar 'telef disgha mija u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€10,950.50) f'kera.

€54,183.34 - €10,950.50 = €43,232.84

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:

€43,232.84 – 30%= €30,262.99 – 20% = €24,210.40

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u ghoxrin elf mitejn u ghaxar Ewro u erbghin centezmu (€24,210.40).

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' elfejn Ewro (€2,000) 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 safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u 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-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Bianco u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond, 7, gia bin-

numru 2 fi Triq Hal Saflieni, Hal Luqa, proprjeta' tal-istess rikorrenti;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 7, gia bin-numru 2 fi Triq Hal Salfieni, Hal Luqa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra taghti lir-rikorrenti r-rimedji elenkati fit-talbiet segwenti;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini Bianco, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u 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' sitta u ghoxrin elf mitejn u ghaxar Ewro u erbghin centezmu (€26,210.40);

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

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, nkluz dawk tal-intimati inkwilini.

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.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024