PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **256/2023**

AGOSTINO DUCA (KI 0072855M)
MARIA ANNA SIVE ANNA DUCA (KI 140557M) U
EDWARD JOHN SAVIOUR DUCA (KI 0043183M)

VS

L-AVUKAT TA' L-ISTAT

Seduta ta' nhar It-Tlieta, erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sittax (16) ta' Mejju 2023, l-atturi **<u>Agostino Duca et</u>** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca huwa l-proprjetarju tal-fond ossija l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra u cioe Agostino u Maria Anna sive Anna Duca huma l-użufruttwarji ta' l-istess fond;*

    b. *Illi Maria Anna sive Anna Duca u żewġha Agostino Duca akkwistaw il-fond mertu ta' din il-kawża permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tat-3 ta' Lulju tas-sena 1990, kif jirriżulta mid-dokumenti* (sic) *li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument A**';*

    c. *Illi sussegwentament u cioe permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tas-6 ta' Jannar 2021, Maria Anna sive Anna Duca u żewġha Agostino Duca trasferew b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli a favur binhom Edward John Saviour Duca l-fond de quo ossija l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, b'dana illi l-konjuġi Duca rriżervaw a favur tagħhom l-użufrutt vita durante, kif jirriżulta mid-dokumenti li qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala '**Dokument B**';*

    d. *Illi dan il-fond in kwistjoni ġie dekontrollat skond iċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument C**';*

    e. *Illi l-imsemmi fond kien ġie mikri lil Paul Agius (KI Nru 0687454M) mis-sidien preċedenti snin kbar ilu u cioe qabel is-sena 1995, versu kera*

ta' Lm80 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u sas-sena 2018 bil-kera ta' €186.35c fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;

f. *Illi fis-sena 2018 huma waqfu milli jaċċettaw il-kera minħabba nuqas ta' manutenzjoni da parti ta' Paul Agius tant li l-fond ġie fi stat ta' perikolu. Kien għalhekk li ġew stitwiti proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għat-terminazzjoni tal-kirja fl-ismijiet Agostino Duca et vs Paul Agius Rik Nru 16/20 CG, liema rikors ġie ċedut fit-12 ta' Lulju 2022 stante li Paul Agius irritorna ċ-ċwievet f'Diċembru 2022;*

g. *Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979, l-intimat Agius kellu d-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setax jiġi żgumbrat mill-istess fond oltre li kellu jħallas kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena, ai termini tal-istess Att;*

h. *Illi d-drittijiet patrimonjali tal-atturi u l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimat Agius;*

i. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII tal-1979, l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

j. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew spossessati mill-użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979;*

k. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond ossija l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka*

appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument immarkat bħala 'Dokument C' u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimat Agius ppretenda illi jkompli jiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huwa ċittadin Malti, li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida;

l. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju;*

m. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi;*

n. *Illi huwa għalhekk li huma ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom;*

o. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inwkilin mhux taħt*

kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';

p. *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 esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ;*

q. *Illi konsegwentement, a tenur tal-Liġi, gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti;*

r. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati 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 tal-1979;*

s. *Illi r-rikorrenti jemmnu fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe tal-fond ossija l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

t. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjoni fil-11 ta' Lulju 2016, u Brian Psaila*

vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhek illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien;

u. *Illi għalhekk għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe tal-fond minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

v. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lil Paul Agius (KI Nru 0687454M) għal fond ossija l-appartament bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa u rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' u cioe l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta datata ħamsa (5) ta' Ġunju 2023, l-intimat <u>**Avukat tal-Istat**</u> eċċepixxa:

a. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti Agostino u Maria Anna sive Anna Duca jridu jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u senjatament il-fatt illi llum il-ġurnata huma kienu sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna u llum għandhom l-użufrutt vita durante tal-istess fond. Illi r-rikorrenti Edward John Saviour Duca ukoll irid iġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promotur. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

b. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jissenjala illi minn dak li ntqal fir-rikors promotur jidher illi r-rikorrenti Agostino u Maria Anna sive Anna Duca għandhom l-użufrutt vita durante tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni u għalhekk sal-jum tal-mewt tagħhom, il-jedd li jirċievu l-frottijiet mill-fond mertu tal-kawża odjerna (inkluż il-jedd li jikru l-fond) jappartjeni lilhom biss u għalhekk il-proċeduri jidhru li infetħu inutilment mir-rikorrenti Edward John Saviour Duca;*

c. *Illi fil-mertu, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

d. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal depirivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-*

parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

e. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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 għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

f. *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 mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

g. *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* (sic)*;*

h. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4) (A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin*

skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Tajjeb li jingħad illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

i. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

j. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti kellhom ukoll il-possibilita' li jitolbu r-reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu kif fil-fatt ġara meta Paul Agius irritorna ċ-ċwievet f'Diċembru 2022;*

k. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;*

l. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

m. *Bl-ispejjeż.*

6. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond ossija l-appartament numru 2 Block 197, bl-isem 'St Joseph', Triq Isouard, Marsa, mit-3 ta' Lulju 1990 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti

laqgħet it-talba a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Awwissu 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Agostino Duca et** datat sittax (16) ta' Mejju 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata ħamsa (5) ta' Ġunju 2023;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond ossija l-appartament numru 2 Block 197, 'St Joseph', Triq Isouard, Marsa, mit-tlieta (3) ta' Lulju 1990 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 28 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) t'Awwissu 2023 u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023;

12. Rat l-affidavit ta' **Maria Anna sive Anna Duca**, a fol 64 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Josianne Sultana** prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023[1], u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok JS1** (a fol 70 *et seq* tal-proċess);

14. Rat id-digriet mogħti waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Novembru 2023, illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti kif magħmula permezz ta' rikors datat sitta (6) ta' Novembru 2023, u ordnat l-allegazzjoni tal-atti bin-numru 68/2022 CG fl-ismijiet *Agostino Duca et vs Paul Agius*, u rat ukoll atti tal-proċess allegat;

15. Rat l-affidavit ulterjuri ta' **Maria Anna sive Anna Duca**, a fol 89 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Novembru 2023[2], u rat il-faxxikolu ta' dokumenti minnu esebit u mmarkat **Dok SB1** a fol 102 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Maria Anna sive Anna Duca**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Jannar 2024[3];

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti **Agostino Duca et** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024, a fol 196 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-**Avukat tal-Istat** datata għoxrin (20) ta' Mejju 2024, a fol 222 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 67 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 99 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 193 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu għall-Fond in Kwestjoni</u>

22. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi:

a. Agostino u Maria Anna sive Anna Duca għandhm iġibu prova ċar tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni, u li llum għandhom użufrutt *vita durante* tal-istess fond *(l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni)*;

b. Edward John Saviour Duca għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa proprjetarju tal-fond in kwistjoni *(l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni)*;

c. Gialadarba illi Agostino u Maria Anna sive Anna Duca għandhom l-użufrutt *vita durante* tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, il-proċeduri jidhru illi nfetħu inutilment mir-rikorrenti Edward John Saviour Duca *(it-tieni eċċezzjoni)*;

23. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti kif isegwi:

> *5. Illi in kwantu għat-titolu tar-rikorrenti l-esponent jirrileva illi dan ġie pruvat permezz ta' sensiela ta' dokumenti imsemmija 'l fuq. L-unika rimarka li ser jagħmel l-esponent huwa l-fatt li Agostino u Maria Anna sive Anna Duca għandhom l-użufrutt vita durante tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u għalhekk sal-jum tal-mewt tagħhom, l-jedd li jirċievu l-frottijiet mill-fond mertu tal-kawża odjerna (inkluż il-jedd li jikru l-fond) jappartjeni lilhom biss u għalhekk il-proċeduri jidhru li infetħu inutilment mir-rikorrenti Edward John Saviour Duca.*[4]

[4] Vide para 5 a fol 223 tal-proċess

24. Din il-Qorti tirrileva illi l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun f'dan ir-rigward. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

25. Għaldaqstant, filwaqt illi l-Qorti tikkonċedi illi ġie ampjament pruvat illi r-rikorrenti Agostino Duca u Maria Anna Duca kienu proprjetarji tal-fond bejn Lulju 1990[6] u li r-rikorrent Edward John Saviour Duca akkwista b'titolu ta' donazzjoni mingħand l-istess ġenituri tiegħu n-nuda proprjeta' tal-fond mertu tal-kawża odjerna b'kuntratt pubblikat f'Jannar 2021[7], jirriżulta minn l-istess kuntratt tal-2021 illi r-rikorrenti Agostino Duca u Maria Anna Duca rriżervaw favur tagħhom l-użufrutt tal-istess proprjeta' *vita durante*. Konsegwentement, filwaqt illi r-rikorrent Edward John Saviour Duca kellu interess fil-kawża odjerna qua nuda proprjetarju, fl-eventwalita' illi ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern iwasslu lil din il-Qorti ssib illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' xi wieħed jew uħud mir-rikorrenti, ir-rikorrent Edward John Saviour Duca żgur illi ma jista jkollu l-ebda dritt għal kumpens, stante illi ma jistax jingħad illi ġarrab xi telf materjali kemm ilu proprjetarju tan-nuda proprieta' tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Huma r-

---

[5] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[6] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess
[7] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess

rikorrenti Agostino Duca u Maria Anna sive Anna Duca biss illi jistgħu jallegaw illi sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan fil-vesti tagħhom ta' proprjetarji bejn l-1990 u l-2021, u ta' użufruttwarji mill-2021 'il quddiem;

26. Din il-Qorti sejra għalhekk:

a. **__Tastjeni__** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat stante illi jidher illi ġiet sorvolata;

b. **__Tilqa__'** t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **__tastjeni__** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet rikorrenti qed jiġu magħmula minn Edward John Saviour Duca;

27. **Il-Qorti tirrileva illi minn dan il-punt 'il quddiem, kwalsiasi referenza f'din is-sentenza għar-*"rikorrenti"* ser tkun qed tirreferi unikament għall-konjuġi Duca, ad esklużjoni ta' binhom Edward John Saviour Duca**.

B. __Prova ta' Kirja Protetta__

28. Fit-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jgħid illi huwa *"jinsab sodisfatt mill-provi prodotti illi din il-kirja ilha teżisti għal snin u hija protetta mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant mhux qed jinsisti fuq l-eċċezzjoni tiegħu f'dan is-sens"*[8].

[8] Vide para 6 a fol 223 tal-proċess

30. Din il-Qorti sejra tqis għalhekk din l-eċċezzjoni bħala waħda illi ġiet irtirata, u ser **__tastjeni__** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

31. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) 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:*
> *[...]*

32. L-Avukat tal-Istat, fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', u cioe żvestiment

ta' persuna minn kull dritt illi hija jkollha fuq proprjeta', mentri fil-każ odjern ma tirriżultax deprivazzjoni totali ta' proprjeta';

33. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***Flavia Borg Bonaci et vs Avukat Ġenerali***[9], illi wkoll kienet tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158:

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta għalkemm lir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt tiegħu bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –*

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-

"...ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju ... ..."

---

[9] Rik Nru 62/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 13 ta' Jannar 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

> *38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli.*
>
> *39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt illi hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 5 tal-Kap 15 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

34. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], illi, għalkemm ma kinitx sentenza illi tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158, xorta waħda ġew elenkati fiha prinċipji illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, *u Q. Kost. 83/17,* **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, *deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, *deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

35. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji u sussegwentement użurfruttwarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-inkwilin Paul Agius, u mill-inkwilini illi kienu preċedentement jirrisjedu fl-istess fond, bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

36. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

37. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-

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

38. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[11]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

39. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni

[11] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

40. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[12] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

---

[12] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

41. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

42. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-*

[13] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[14] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[15] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

[15] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

43. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

44. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti kienu proprjetarji u sussegwentement saru użufruttwarji tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti ma

[16] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Dan aktar u aktar meta jiġi kkunsidrat il-fatt illi l-fond kien diġa mikri meta ġie akkwistat mir-rikorrenti, b'dana illi l-kirja ma kinitx għalhekk waħda skont kundizzjonijiet illi stabbilixxew huma. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma kienu proprjetarji u evenwtalment użufruttwarji;

45. Inoltre, minkejja illi huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[17]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the*

[17] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

46. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[18], fejn ġie ritenut illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

47. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

48. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti Agostino u Maria Anna konjuġi Duca **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

[18] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

E. Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

49. Fil-paragrafu numru għaxra (10) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti akkwistaw il-possibilita' illi jitolbu reviżjoni fl-ammont ta' kera u/jew il-possibilita' illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

50. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

51. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[19]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-

[19] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond*

sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb

rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

52. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[20], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

53. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimat Agius;

54. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti istitwew proċeduri fis-sena 2020 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitterminaw il-lokazzjoni, a bażi tal-allegazzjoni illi l-intimat ma kienx qiegħed jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni, u kien qiegħed jikkawża ħsara fl-istess fond; liema proċeduri ġew ċeduti stante illi l-intimat Agius ivvaka minn jeddu l-fond fl-2022. Naturalment, iżda, il-fatt illi r-rikorrenti għażlu illi jirrikorru għal din il-via, ma jfissirx illi ma ngħatax lilhom rimedju sa mill-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sabiex jitolbu żieda fl-ammont ta' kera illi kien qed jitħallas, liema rimedju r-rikorrenti kienu fil-liberta' kollha illi jipprevalixxu ruħhom minnu;

[20] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

55. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom**;

56. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1990, u cioe minn meta akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna[21]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

57. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[22], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

[21] Vide talba għall-ħatra tal-perit tekniku, a fol 23 tal-proċess

[22] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

58. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[23], f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

[23] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

59. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment akkwistaw diversi rimedji, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal deċenni sħaħ, b'dana għalhekk illi r-rimedji lilhom mogħtija kienu każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

60. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

61. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

62. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi:

a. Il-fond ġie akkwistat mill-konjuġi Duca fit-**3 ta' Lulju 1990**. Għalkemm jirriżulta mill-atti illi Paul Agius daħal fil-fond fid-29 ta' Marzu 1994[24], jirriżulta mill-atti wkoll[25] illi l-fond kien preċedentement mikri lil Francis Grech u Lucy Grech (cioe oħt Paul Agius[26]) sa mill-1980, u magħhom eventwalment żdiedet ukoll Lorraine Grech sa minn April 1990. L-istess inkwilini jidhru wkoll hekk imniżżla fir-Reġistru Elettorali t'April 1994. Għaldaqstant, din il-Qorti hija sodisfatta illi sa minn meta akkwistaw il-fond ir-rikorrenti fl-1990, il-fond kien diġa okkupat minn inkwilini b'kirja, liema kirja evenwtalment spiċċat tgħajjat lil Paul Agius. Konsegwentement, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata minn din id-data 'il quddiem;

b. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens lir-rikorrenti **<u>minn Awwissu 2018 'il quddiem</u>**. Għall-fini ta' kjarezza, il-Qorti tissenjala illi f'din id-data, Agostino Duca u martu kienu għadhom il-proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna, stante illi kien biss fl-2021 illi ddonaw in-nuda proprieta tal-fond lil binhom Edward;

63. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[27], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **<u>mija u erbgħin elf Ewro (€ 140,000)</u>** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-1990 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1990	1994	€605
1995	1999	€1,031
2000	2004	€1,428
2005	2009	€2,455

[24] Vide **Dok X** anness mal-affidavit ulterjuri ta' Maria Anna Duca, a fol 90 tal-proċess
[25] Vide estratti mir-Reġistri Elettorali esebiti minn Savio Borg, a fol 104 *et seq* tal-proċess
[26] Vide affidavit ulterjuri ta' Maria Anna Duca a fol 89 tal-proċess
[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 28 *et seq* tal-proċess

2010	2014	€2,399
2015	2018	€2,837
	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrenti	**€ 50,938**

64. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u*

[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

Calleja noe vs Mifsud *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

65. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Din il-Qorti, wara illi fliet il-kontenut tar-rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara illi <u>hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

66. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta mill-atti illi l-kera kienet dejjem fl-ammont ta' **LM80** fis-sena, ekwivalenti għal <u>**€186.35**</u>;

67. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan

soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

68. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[29]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate

[29] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

69. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti bejn l-1990 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 5,217.80</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 50,938</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€50,938 – **30% għall-interess ġenerali** = €35,656.60

€35,656.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €28,525.28

€28,525.28 – **€5,217.80 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€23,307.48</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u għoxrin elf, tliet mija u seba' Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€ 23,307.48)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

70. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sebat elef Ewro (€7,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

71. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

72. Jiġi primarjament senjalat illi gialadarba r-rikorrent Edward John Saviour Duca ma kellu l-ebda dritt għal kumpens, huwa għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji tiegħu;

73. In oltre, imbagħad, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti konjuġi Duca ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-

Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

74. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe minn Awwissu 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti konjuġi Duca, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Dan stante illi l-Perit Tekniku għamel eżerċizzju illi effettivament kien irrelevanti għall-każ odjern, u din il-Qorti mhix tal-fehma għalhekk illi l-Avukat tal-Istat għandu jbati waħdu l-ispejjeż kollha marbuta mal-ħatra tal-Perit Tekniku.

Decide

75. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet ġew magħmula mir-rikorrent Edward John Saviour Duca;

ii. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** rikorrenti, u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti konjuġi Duca l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lil Paul Agius (KI Nru 0687454M) għal fond ossija l-appartament bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa, **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**, u rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

iii. Konsegwentement **tilqa' *in parte* t-tieni talba** rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tal-konjuġi Duca għat-tgawdija

tal-proprjeta' u cioe l-appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru uffiċjali mija sebgħa u disgħin (197), bl-isem 'St Joseph', fi Triq Isouard, Marsa bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

iv. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konjuġi Duca b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi;

v. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, tliet mija u seba' Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€ 23,307.48)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sebat elef Ewro (€ 7,000)**;

vi. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati;

i. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tar-rikorrent Edwrad John Saviour Duca illi għandhom jiġu sopportati mill-istess rikorrent, u l-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati in kwantu kwart (1/4) mir-rikorrenti konjuġi Duca u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur