QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 5
Rikors Numru:- 325/2022JVC

Paul Paris (ID 455550M)
Joseph Paris (ID 564151M)
Mary Therese Paris (ID 570254M)
Mary Ann Lukic (ID 226756M)
Nutar Dr Ian Castaldi Paris (ID 407278M)
Claire Sant Portanier (ID 379691M)
John Paris (ID 77767M)
Michael Paris (ID 45864M)
Peter Paris (ID 848253M)
Anne Chetcuti Bonavita (ID 722052M)
Patricia Schembri (ID 266856M)
Marie Baldacchino Ordland (ID 261260M)

Marie Pauline Montanaro (ID 716746M)
Angela Cassar (ID 725047M)
PL Edgar Montanaro (ID 22049M)
William Montanaro (ID 95355M)

vs

Rita Myatt (ID 74371M); u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali tmienja (8) (ġja' 116), Triq is-Sirena, l-Isla.

2. Illi permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, l-ante kawza tar-rikorrenti kienu kkonċedew l-imsemmi fond (li dak iż-żmien kien iġib in-numru 116) lil ċertu Maurice Siracusa b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' sbatax-il sena.

3. Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar John Debono l-ante kawza tar-rikorrenti hassru u rrixxindew il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li kien sar mal-fuq imsemmi Maurice Siracusa bl-att tan-Nutar Dottor Francis Micallef tat-28 ta' Lulju, 1973 u kkonċedew l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena lil Paul u Vincenza, konjugi Kelly.

4. Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt datat 26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono l-imsemmija Paul u Vincenza Kelly kienu kkonċedew l-imsemmi fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghall-perjodu rimanenti ta' 14-il sena mill-konċessjoni enitewtika oriġinali ta' 21 sena lil binhom Stephen Kelly u lil martu l-intimata Rita Myatt.

5. Illi l-imsemmi Stephen Kelly u l-intimata Rita Myatt issepara permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni personali datat 7 t'April, 1997 in atti Nutar Dottor Marco Farrugia u t-titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu rimanenti fuq l-imsemmi fond ġie assenjat lill-intimata Rita Myatt.

6. Illi meta fis-sena 2005 ghalqet il-konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena li kienet giet koncessa permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, ic-cens temporanju ġie konvertit f'kera a favur tal-intimata Rita Myatt bl-opra tal-artikolu 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

7. Illi l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza iddevolviet a favur tar-rikorrenti odjerni b'wirt minghand il-predeċessuri tagħhom.

8. Illi fiz-zmien meta nghatat il-konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena permezz tal-kuntratt datat 26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, il-qafas legali nostran ma kien jaghti ebda rimedju lill-ante kawza tar-rikorrenti ghaliex l-għazliet li kellhom una volta li riedu jzommu dan il-fond b'titolu ta' proprjeta' kienu jew li jikkonceduh b'ċens temporanju (kif fil-fatt ghamlu) fejn hemmhekk is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi hafna ghas-sidien u favorevoli ghaċ-ċenswalisti permezz tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew

inkella li jaghtuh b'titolu ta' kera fejn hemmhekk ukoll is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi hafna ghas-sidien u favorevoli ghall-kerrejja permezz tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u s-suq tal-kera kien ghadu ma ġiex liberalizzat kif imbaghad ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, erba' snin wara li nghatat il-koncessjoni enfitewtika temporanja permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono.

9. Illi wkoll fiz-zmien li l-ante kawza tar-rikorrenti kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ma kellhom assolutament ebda mezz li jkollhom idea ċara tal-estent taż-żjidiet stratosferiċi li kien hemm fil-prezz tal-proprjeta' fid-deċenni sussegwenti.

10. Illi, di piu, ir-rikorrenti odjerni, bhala s-sidien attwali tal-fond *de quo agitur* illi qeghdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ma kellhom ebda possibilita' la li jiffissaw huma stess il-ħlas li kellhom jircievu minghand il-kerrej (meta t-titolu ta' cens temporanju gie konvertiti f'wiehed ta' kera bl-opra tal-ligi) u lanqas li jitterminaw il-kirja.

11. Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghall-gurisprudenza kemm tal-qrati nostrani kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem illi rritenew illi hem ksur tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem anke meta konċessjoni enfitewtika tkun saret wara d-dhul fis-sehh tal-Att Numru XXIII tal-1979.

12. Illi b'mod partikolari r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza fl-ismijiet 'Franco Buttigieg and others v. Malta' (Appl.

Nru. 22456/15) moghtija fil-11 ta' Dicembru, 2018 li fiha gie enuncjat kif gej:

"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

13.Illi r-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza ricentissima fl-ismijiet 'Anthony Said vs Giovanna Attard et' (PAQC, Sede Kostituzzjonali per Onor. Imhallef Robert G. Mangion – Rik

Kost 122/2020RGM) deciza fil-31 ta' Mejju, 2022 li fiha gie riaffermat dan il-principju.

14. Illi wkoll ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet 'Joseph Zammit vs. Lorenza sive Laura Calleja et' (Rik Kost 183/2019) mogħtija fil-21 ta' Lulju, 2020 li fiha ġie enunċjat illi "*l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela];".*

15. Illi l-canone annwali ta' ċens li bih kienet inghatat il-koncessjoni enfitewtika ta' 21 sena permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 26 t'April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono kien ta' Lm110, liema somma rduppjat bl-opra tal-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta meta bl-applikazzjoni tal-istess ligi t-titolu ta' ċens temporanju meta skada inqaleb *ex lege* f'wiehed ta' kera, u l-kera pagabbli mill-intimata Rita Myatt fil-preżent b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022 hija fis-somma ta' €593.94 fis-sena.

16. Illi naturalment tali kera hija waħda ferm u ferm baxxa kumparat mal-kera illi r-rikorrenti jistghu jottjenu fis-suq liberu kieku huma setghu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u jikruh liberament skond is-suq liberu kif illum huwa possibbli

wara d-dhul fis-sehh tal-ligi fl-1 ta' Gunju, 1995 li lliberalizat is-suq tal-kera.

17. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li huma qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' taghhom u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-ligi skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huma sproporzjonati ghall-ghanjiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom ghal zmien indefinit u meta tqis li l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa ta' €512.46 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija certament mizera fic-cirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tallum sabiex tikri post bhal dan ġewwa l-Isla fejn huwa fatt maghruf illi matul dawn l-ahhar decenni l-prezzijiet tal-proprjeta' u tal-kirjiet fil-Kottonera zdiedu b'mod esponenzjali.

18. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll taht il-Kap 319 tal-LIgijiet ta' Malta.

19. Illi s-sitwazzjonijiet analogi gja gew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja sahqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn ''the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden''.

20. Illi dan il-principju wkoll gie sottolinejat fis-sentenza moghtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza 'Fleri Soler vs Malta' deciza fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –

'' 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 measures 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 (Saliba vs Malta)".

21. Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li hargu kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li gja stabbilew dan il-punt bhas-sentenza 'Dr Cedric Mifsud nomine vs L-Avukat Generali' moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali u s-sentenza 'Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud et' tad-29 ta' April 2016 moghtija wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali u l-volum enormi ta' sentenzi illi segwewhom.

Jghidu ghalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra necessarja jew opportuna, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex –

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom 8 (gja' 116), Triq is-Sirena,

l-Isla, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici ta' Malta that il-Kap 319;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti batew dawn is-snin kollha (mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika fil-25 t'April, 2005 sal-lum) b'kirja baxxa u ligi imposta b'kondizzjonjiet estremi kontra r-rikorrenti;

3. Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarji u mhux pekunarji ossija morali) sofferti mir-rikorrenti, inkluz u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja, minhabba din l-okkupazzjoni tal-fond numru tagħhom 8 (gja' 116), Triq is-Sirena, l-Isla u dan, okkorrendo, bl-opra ta' perit nominandi; u

4. Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni lir-rikorrenti f'dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.'

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

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 8 ġja 116, Triq is-Siren, l-Isla u ta' meta akkwistaw l-istess titolu tagħhom fuq il-fond;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudiżżju għas-suespost il-konċessjoni emfitewtika saret fid-9 ta' Marzu 1984 u għalhekk il-ftehim sar b'konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien stante li kienet saret wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista'

jissustixxi biss wara l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika li allegatament kienet viġenti, ċioè, mid-9 ta' Marzu 2005 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018.

Bl-ispejjeż.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimata Rita Myatt li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti tirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

2. Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni mertu ta' dan il-kaz;

3. Illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setgha taghha tenendo kont li r-rikorrenti ghandhom rimedji ordinarji disponibbli;

4. Illi l-intimata ghandha titolu validu fil-ligi stante illi l-istess rikorrenti komplew u accettaw din il-kirja minghand l-esponenti sahansitra ghandha l-kera mhallsa sa aktar 'l quddiem din is-sena;

5. Illi l-esponenti ottemprat ruhha maz-zidiet kollha rikjesti mill-ligi;

6. Illi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti dwar il-fatt illi gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom li ma gewx moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess

fond mhux gustifikat ghax ma hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropeja;

7. Illi finalment u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m'ghandhiex tbatu l-ispejjez ta' din il-kawza, ikun xi jkun l-ezitu ta' dawn il-proceduri, peress illi hi ma kienet involuta bl-ebda mod fil-promulgazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi bid-dhul taghhom li huma jippercepixxu mhuwiex bizzejjed sabiex ihallsu tali spejjez;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, xhieda, ritratti, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kuntratt ta' separazzjoni, kuntratti ta' koncessjoni enfitewtika, rendikont tal-hlas tac-cens u sussegwentement kera, kopja tar-rapport tal-esperti teknici membri tal-Bord, kopja tal-ktieb tal-kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' Jannar, 2023 Dr Timothy Bartolo ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 8, gia 116 fi Triq is-Sirena, Isla mill-25 ta' April, 2005 u kull 5 snin sal-21 ta' Gunju, 2022, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grechipprezentat fl-atti nhar l-10 ta' April, 2023 u mahluf nhar il-25 ta' April, 2023 a fol. 135 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Dicembru, 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 tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 8, gia 116 fi Triq is-Sirena, Isla liema fond originarjament kien proprjeta' ta' Dottor Antonio Paris li kien gie nieqes fis-26 ta' Jannar, 1970 (ara certifikat tal-mewt a fol. 20 tal-process) u li baqa' jigi mghoddi b'wirt minn generazzjoni ghal ohra biex illum jinsab f'idejn ir-rikorrenti odjerni. Ir-rikorrent Paul Paris fl-affidavit tieghu a fol. 16 et seq tal-process jaghti gherq tat-titolu dettaljat u esebixxa wkoll id-dokumenti kollha relattivi relatati mal-imsemmija gherq tat-titolu. Il-Qorti taghmel referenza ghal imsemmi gherq tat-titolu dettat mir-rikorrenti Paul Paris.

2. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporajna ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena favur certu Maurice Siracusa b'kuntratt tat-28 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (ara kuntratt a fol. 106 et seq tal-process).

Illi permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar John Debono l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti rrexxindew il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-28 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef u kkoncedew l-imsemmi fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena lil Paul u Vincenza konjugi Kelly (ara kuntratt a fol. 110 et seq tal-process).

Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt iehor datat 26 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono l-perijodu rimanenti ta' erbatax-il (14) sena gie mghoddi lil Stephen Kelly – iben Paul u Vincenza konjugi Kelly (ara kuntratt a fol. 113 et seq tal-process).

Illi Stephen Kelly issepara minn ma' martu l-intimata Rita Myatt permezz ta' kuntratt personali datat 7 ta' April, 1997 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia u t-titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu rimanenti fuq l-imsemmi fond gie assenjat lill-intimata Rita Myatt (ara kuntratt ta' separazzjoni a fol. 119 et seq tal-process).

3. Illi l-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-25 ta' April, 2005 u r-rikorrenti gew rinfacjati bis-sitwazzjoni fejn l-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.

4. Illi r-rikorrenti jsostnu li huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' taghhom u mir-reali godiment ta' l-istess. Ghalhekk ipprocedew bl-intavolar tal-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser u jivvjola d-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 8 gja' 116 fi Triq is-Sirena, l-Isla u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici ta' Malta taht il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li huma batew dawn is-snin kollha (mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika fil-25 t'April, 2005 sallum) b'kirja baxxa u ligi imposta b'kondizzjonjiet estremi kontra taghhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni (pekunarji u mhux pekunarji ossija morali) sofferti minnhom, inkluz u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, minhabba din l-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 8 gja' 116 fi Triq is-Sirena, l-Isla u dan, okkorrendo, bl-opra ta' perit nominandi. Finalment ir-rikorrenti talbu sabiex jigi kkundanna lill-intimati u/jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni lilhom f'dik is-somma li tigi hekk likwidata.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 10 ta' Jannar, 2023 a fol. 124 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 8, gia 116 fi Triq is-

Sirena, Isla mill-25 ta' April, 2005 u kull 5 snin sal-21 ta' Gunju, 2022.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar l-10 ta' April, 2023 u halef l-istess nhar il-25 ta' April, 2023 a fol. 135 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u jghaddi sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li ghalkemm il-fond ghandu potenzjal tajjeb hafna li jigi kkonvertit ghal akkomodazzjoni ghall-kiri, f'dak l-istadju huwa ma hax in konsiderazzjoni ta' dak fil-valutazzjoni. Il-Perit qal illi huwa ha kont biss tal-istat prezenti tal-propjreta' jigifieri b'zewg kmamar tas-sodda.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech sostna wkoll li ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021 kif ukoll il-'Property Market Overview 2022' mahrug mill-istess entita; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton; u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 2005, 2010, 2015, 2020 u 2022 (Q2) bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2022 ikun dak ta' <u>mitejn hamsa u sebghin elf Ewro (€275,000)</u>.

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond għall-perjodu mis-sena 2005 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
2005	€175,000	2.50%	€4,375
2010	€190,000	2.75%	€5,225
2015	€220,000	3.50%	€7,700
2020	€275,000	3.00%	€8,250
2022 (Q2)	€275,000	3.75%	€10,313

Mill-process jirrizulta li r-rikorrenti eskutew il-Perit Tekniku Grech fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2023 a fol. 217 et seq tal-process u l-Qorti hadet nota tal-istess eksussjoni b'dana li izda l-Perit Tekniku zamm ferm mal-konkluzjonijiet tieghu. Hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Myatt:</u>

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom ghall-fond 8 gia 116 fi Triq is-Sirena, Isla u ta' meta akkwistaw l-istess titolu taghhom fuq il-fond. L-intimata Myatt ukoll resqet eccezzjoni simili fis-sens li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

Fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proceduri hi verament imharsa mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif gia kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> '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.'.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li r-rikorrenti kompletament naqsu milli jipprezentaw prova li huma tassew sidien tal-fond. Sostna li r-rikorrenti ma pprezentaw l-ebda kuntratt, ebda affidavit u ma saret ebda xhieda sabiex ikun ikkonfermat li l-fond bin-numru 8 gia 116 fi Triq is-Sirena, Isla huwa tassew taghhom. Illi l-Qorti assolutament ma taqbilx ma' dak iddikjarat mill-intimat Avukat tal-Istat dan billi fl-atti xehed ir-rikorrenti Paul Paris permezz ta' affidavit a fol. 16 et seq tal-process fejn mhux biss spjega fid-dettal kif il-fond illum gie f'idejhom, izda pprezenta wkoll ghadd ta' provi dokumentarji sabiex isostni t-titolu taghhom. Il-Qorti rat u fliet id-dokumenti kollha esebiti u tqis li tressqet prova sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru s-

sidien tal-fond in kwistjoni. Ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fl-atti giet ipprezentat kopja tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika datat 26 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono a fol. 113 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-awturi fit-titolu tal-intimata Myatt kienu ilhom jokkupaw l-fond mis-sena 1991. Xehdet ukoll l-intimata Rita Myatt fejn ikkonfermat bil-gurament li l-genituri tar-ragel taghha kienu ilhom jghixu fil-fond mis-sena 1991 u wara li sseparaw dan il-fond ghadda f'idejhom. Spjegat ukoll li meta hija sseparat minn ma' zewgha dan il-fond kien gie assenjat lilha bil-kuntratt tas-separazzjoni u bdiet tghix fih wahidha u thallas il-kera (a fol. 129 tal-process), ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja hija milquta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimata Rita Myatt:</u>

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni taghha l-intimata Rita Myatt eccepiet illi din l-Qorti ghandha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta tiddeklina mis-setghat taghha tenut kont li r-rikorrenti ghandhom rimedji ordinarji.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghas-snin kollha li huma batew u qeghdin ibatu konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Illi dwar ir-rimedju ta′ kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim′Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta′ l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimata Rita Myatt qeghda tirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w′ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta′ drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom 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 tal-intimata Rita Myatt.

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>Eccezzjonijiet fil-mertu:</u>

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

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

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

> ′Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-

interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

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

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

(GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'.

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

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

[1] 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 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar u skada fis-sena 2005 (ara kuntratt a fol. 110 et seq tal-process). B'kuntratt iehor tal-26 ta' April, 1991 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu rrexxindew l-imsemmi kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1984 u taw u kkoncedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' erbghatax (14) il-sena li bdew jghoddu mis-26 t'April, 1991 (ara kuntratt a fol. 113 et seq tal-process).

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 il-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* "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

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

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

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.[3]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-

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

kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes nonostante l-bidla fir-regim legali tas-sena 1995. Fil-fatt din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. 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 ghaxar liri Maltin (Lm 110) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn sitta u hamsin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€256.23) pagabbli kull sena bil-quddiem. Is-somma zdiedet sussegwentement wara l-iskadenza tas-sub-enfitewsi fis-sena 2005 ghas-somma ta' mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm 220) ekwivalenti ghas-somma ta' hames mija u tnax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€512.46) fis-sena.

Il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-użu primarju tiegħu huwa li jinkera bħala residenza, xorta jibqa' l-fatt li l-kera mħallsa hija waħda rrizorja. Il-Qorti ser iżżomm dan il-fatt quddiem għajnejha meta tiġi sabiex tagħmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deċiża nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn ingħad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq ħieles għalkemm ukoll ma għandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid għandu wkoll il-jedd li jagħmel qligħ fuq ħwejjġu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-liġi li fiż-żmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jiġi 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 waħda remota.' [para. 41].

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati Avukat tal-Istat u l-intimata Myatt tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wieħed ġustifikat taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, kif ingħad ġja preċedentement il-Qorti tagħmel referenza għal emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2018 u tiddikjara li ser tieħu kont tagħhom meta tiġi sabiex tillikwida l-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, talbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimati jew min minnhom. Ir-rikorrenti talbu wkoll rimedju fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'.

Illi kif ben tajjeb jeccepixxi l-intimat Avukat tal-Istat dan l-artikolu ma jsibx applikazzjoni fil-ligi lokali w'ghalhekk dwar dan l-artikolu l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni numru sitta (6) tal-Avukat tal-Istat.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens

pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'29. Skont l-istima tal-perit tekniku[4], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[5] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[6] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[7] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

---

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

[5] A.L. 259 tal-2018

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

[7] *»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.«* .

> 31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).
>
> 32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Myatt ilha tgawdi l-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika zgur ghal dsatax-il (19) ena u ghadha tgawdi 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 Mejju 2005 u cioe' d-data li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika u tqis li l-perijodu ghandu jkompli sa Lulju tas-sena 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 Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u sittin elf tlett mija u zewg centezmi (€68,300.02). Mill-kopja tal-ircevuti pprezentati mill-intimata Myatt a fol. 157 et seq tal-process jirrizulta li komplessivament ir-rikorrenti rcivew is-somma komplessiva ta' sitt 'telef disgha mija u tnejn u disghin centezmu

(€6,900.92) f'kera.

€68,300.02 - €6,900.92 = €61,399.10

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:

€61,399.10 – 30%= €42,979.37 – 20% = €34,383.50

Ammont ta' kumpens dovut: erbgha u tletin elf tlett mija tlieta u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€34,383.50).

Illi jigi rilevat li fir-rigward l-ammont tal-valur lokatizzju redatt mill-Perit Tekniku Grech ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom sostnew li dan ghandu jigi kkalkolat fuq l-ammont revizjonat mill-Perit fl-eskussjoni tieghu minn dak ta' €275,000 ghal dak ta' €315,000 billi jizdied b'14.55%. Il-Qorti rat l-eskussjoni tal-Perit Grech moghtija fis-seduta tal-5 ta' Dicembru, 2023 a fol. 217 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li r-referenza li saret mill-Perit Grech ghall-ammont ta' €315,000 kienet jekk il-proprjeta' kellha tittiehed bhala wahda kummercjali. Fil-kaz odjern m'ahniex nitkellmu dwar proprjeta' li l-uzu taghha huwa wiehed kummercjali, pero' huwa wiehed residenzjali ghalhekk il-Qorti ma taqbilx ma' dak argumentat mir-rikorrenti li ghandu jkun hemm zieda mal-ammont tal-valur lokatizzju, pero' dan ghandu jittiehed, kif fil-fatt sar, mar-rapport redatt mill-Perit Grech ipprezentat fl-atti nhar l-10 ta' April, 2023 a fol. 135 et seq tal-process.

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 din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea bhala mhux applikabbli;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom bin-numru 8 gia' 116 fi Triq is-Sirena, Isla, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici ta' Malta taht il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa′ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti batew dawn is-snin kollha mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika fil-25 t′April, 2005 sal-lum b′kirja baxxa u ligi imposta b′kundizzjonijiet estremi kontra r-rikorrenti;

5. Tilqa′ limitatament it-tielet talba u tillikwida l-kumpens u danni pekunarji u mhux pekunarji sofferti mir-rikorrenti, minhabba din l-okkupazzjoni tal-fond numru 8 gja′ 116 fi Triq is-Sirena, Isla u tichadha fil-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja; u

6. Tilqa′ r-raba′ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni lir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta′ sitta u tletin elf tlett mija tlieta u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€36,383.50).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-pagament effettiv.

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.
31 ta' Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur
31 ta' Ottubru, 2024