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: 6
Rikors Numru:- 660/2022JVC

1. Stephen Fenech [K.I. numru 430563(M)]
2. James Fenech [K.I. numru 0191574(M)]
3. Marco Fenech [K.I. numru 0495565(M)]
4. Diana Fenech [K.I. numru 0144468(M)]

vs

1. Avukat tal-Istat

2. Carmelo sive Lino Brincau

[K.I. numru 535654(M)]

3. Elaine sive Helena Brincau
[K.I. numru 0195756(M)]

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St.George's', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann;

2. Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond minghand il-genituri taghhom George Fenech u Nicolina nee' Farrugia u dan in virtu tat-Testment unica charta in atti Nutar Dottor Tonio Cachia datat 4 ta' Dicembru, 2003, li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkata bhala Dok A;

3. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech u huh Leone Fenech kienu akkwistaw l-porzjon ta' art fabbrikabbli li fuqha hija mibnija parti mill-istess blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPius datat 16 ta' Lulju, 1970 [Dok H];

4. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech, akkwista n-nofs indiviz appartenenti lil huh Leone Fenech tal-art in kwistjoni permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 18 ta' Dicembru, 1970 [Dok 1];

5. Illi l-parti l-ohra tal-blokka hawn fuq imsemmija hija mibnija fuq porzjon ta' art akkwistata minn missier ir-rikorrenti George Fenech,

permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPius datat l-1 ta' Settembru, 1971 [Dok J];

6. Illi missier ir-rikorrenti George Fenech, kien ikkonceda l-flat in kwistjoni b'titolu ta' sub-cens temporanju ghal perijodu ta' 17 il-sena lil Carmelo sive Charles Montfort u dan permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 27 ta' Awissu, 1974 [Dok K];

7. Illi l-istess Carmelo sive Charles Montfort ittrasferixxa z-zmien rimanenti fuq dan ic-cens temporanju lill-intimat Carmel Brincau permezz ta' Kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 21 ta' Marzu, 1978 [Dok L];

8. Illi minkejja l-fatt li dan ic-cens temporanju ghalaq fis-27 ta' Awissu, 1991, l-intimati Brincau baqghu jokkupaw il-fond imsemmi u dan taht l-operat tal-ligi;

9. Illi l-intimati Brincau ghadhom jokkupaw l-imsemmi flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St.George's', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann bhala r-residenza ordinarja taghhom b'titolu ta' kera in forza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

10.Illi din hija kera li tiggedded minn sena ghal sena u ghalhekk ir-rikorrenti ma ghandhom ebda certezza jew prospettiva reali li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom. Illi di piu' ir-rikorrenti ma ghandhom ebda dritt li jwaqqfu tali kera jew li jirrifjutaw li igeddu l-kirja tal-intimata;

11.Illi r-rikorrenti qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha peress li dan il-fond qed jinkera versu kera irrizorja meta

ikkumparat mal-valur tal-fond de quo fuq is-suq liberu u dan minghajr ma tottjeni ebda forma ta' kumpens xieraq. Illi in fatti l-intimati Brincau, jikru l-istess fond versu r-rata ta' kera irrizorja ta' sitt mija u tmienja u disghin Ewro (€698.00) fis-sena, li hija ferm inferjuri ghall-valur lokatizju reali ta' dan il-fond;

12.Illi fil-fatt skont l-istima tal-Perit Eric Formosa, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok M, dan il-fond ghandu **l-valur lokatizzju ta' disat elef u mitejn Ewro (€9,200.00) fis-sena;**

13.Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed jigu privati mill-proprjeta' taghhom minghajr ebda raguni valida jew kumpens xieraq u b'hekk qed jigu lezi id-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

14.Illi d-distakk fil-valur tal-proprjeta' fuq is-suq hieles u r-rata ta' kera li r-rikorrenti jistghu skont il-ligi odjerna jitolbu lill-intimati Brincau f'kera, hija ta' sproporzjon tant qawwi li tohloq pregudizzju kbir u ingustifikabbli lir-rikorrenti;

15.Illi di piu', dan ifisser illi mhux talli ir-rikorrenti qed jigu mcahhda mir-rata ta' kera gusta ta' din il-proprjeta' izda qed jigu mcahhda mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni u dan minghajr ma qieghda tinghata kumpens xieraq ghal tali tehid sforzuz;

16.Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' minghajr ebda kumpens xieraq huwa ksur tad-drittijiet kostituzzjonali relatati mal-proprjeta' protetti taht l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

17.Illi ghalhekk ir-rikorrenti umilment tissottometti illi l-kirja vigenti tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65,

bl-isem ‘St.George’s’, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann, tikser id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress illi r-rikorrenti qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom u mhux qed jinghataw kumpens xieraq ghal tali privazzjoni;

18. Illi minkejja l-fatt illi l-intimati gew interpellati biex jirrimedjaw dawn il-vjolazzjonijiet permezz tal-Ittra Ufficjali numru 4546/2022, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok O, huma baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-intimati ghaliex m’Ghandhiex Din l-Onorabbli Qorti Tilqa’ it-talbiet tar-rikorrenti li qeghdin hawn jitlob li Din l-Onorabbli Qorti Joghgobha:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-kirja vigenti tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta’ appartamenti numru 65, bl-isem ‘St.George’s’, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann lill-intimati Brincau, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom u tikser d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1, tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tiddeciedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta’ appartamenti numru 65, bl-isem ‘St. George’s, gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann;

3. Tiddikjara u Tiddeciedi alternattivament illi l-intimati Carmelo sive Lino u Elaine sive Helen Brincau ma ghandhom ebda dritt legali illi isosstnu l-pozizzjoni taghhom ghall-hlas ta' kera korrenti la taht il-Kapitoli 158 u/jew 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas taht xi ligi ohra li tirregola l-kiri;

4. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal hlas ta kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija fit-talba precedenti li ma kreawx bilanc gust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

6. Tikkundanna u Tordna li l-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidata lir-rikorrenti kif premess, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza;

7. Taghti kull rimedju li jkun JidhrilHa xieraq u opportun;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali numru 4546/2022 (Dok O) kontra l-intimati li jibqghu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti **jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom** fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu wkoll l-aħjar prova illi din il-**kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, mill-provenjenza pprezentata mar-rikors promotur jirrizulta illi l-propjeta in kwistjoni ossia, *Flat 2, 65, St George's, Triq Santa Margerita, San Ġwann* ġiet tappartjeni lir-rikorrenti *per via successione* mill-wirt tal-ġenituri tagħhom George u Nicolina nee' Farrugia.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, filwaqt li fil-premessi ir-rikorrenti jagħtu x'jifhmu li qegħdin jattakkaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jirriflettix fit-talbiet tagħhom. In oltre, fit-talba numru tlieta (3) huma jagħmlu referenza ukoll għal Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi għalhekk, ir-rikorrenti għandhom jirregolaw ruħhom b'dan illi jikkjarifikaw fuq liema kapitolu qegħdin eżattament jibbażaw l-azzjoni tagħhom stante li kemm il-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 158 huma alternattivi għal xulxin;

5. Illi preliminarjament, ma jidhirx li r-rikorrenti u l-antekawza tagħhom utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni, inkluz dawk ir-rimedji li kellhom disponibbli għalihom qabel l-emendi fl-2018 u 2021, liema nuqqas irendi din l-azzjoni **intempestiva**.

6. Illi magħdud ma dan, sa fejn l-azzjoni tar-rikorrenti tirrigwarda l-perjodu ta' wara l-emendi fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossia wara dħul fis-seħħ tal-Att XXVII ta' 2018, din ukoll hija wahda **intempestiva**, ġia la darba id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att ta rimedju ordinarju iehor lir-rikorrenti u l-antekawza taghhom.

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

8. Illi xieraq li jiġi ssottolineat li dan il-fond ingħata b'subċens mill-antekawza tar-rikorrenti stess u ħadd ma mpona fuq l-istess li dan il-fond irid jingħata b'subċens ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzatu li jagħti dan il-fond b'ċens (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali*** et, deċiża nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali).;

9. Illi, mhuwiex minnhu illi r-rikorrenti m'ghandhom ebda prospett reali illi jieħdu lura l-propjeta in kwistjoni. Qari kontestwali tal- Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni[1];

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

---

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

11. Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

12. Illi it-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

13. Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, 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-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

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

15. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess

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

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

17. Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti għandhom **jindikaw għal-liema perjodu qegħdin jibbazaw il-lanjanzi tagħhom**. Illi definittivament, l-esponent jirrileva illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar **perjodi qabel 27 ta' Awissu 1991**[2] minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond *a buon volontà* tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

[2] Id-data meta skada il-perjodu tas-subċens temporanju.

18. Illi multo magis, l-istess rikorrenti inqdew mill-Att XXVII ta' 2018 kif emendat bl-Att XXIV 2021 b'dan illi huma intavolaw proceduri quddiem l-Bord Li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta **b'rikors nru. 973/22 JM** fl-ismijiet "**Stephen Fenech et vs Carmelo sive Lino Brincau et**" u dan sabiex tiġi awmentata l-kera sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) skond l-parametri elenkati fl-istess Artikolu u/jew l-inkwilini jiġu zgumbrati skond il-kaz. Għalhekk kull allegazzjoni ta' lanjanza żgur m'għandiex tirrisali għal perjodu ta' wara id-dħul fis-seħħ tal-Att suespost u cioe ghaz-zmien li r-rikorrenti u l-antekawza tagħhom setgħu jeżerċitaw il-jedd.

19. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

20. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sidien. Maghdud ma' dan il-mizien ta' proporzjonalita ghandu wkoll jifattura li ligi li qeghda tigi attakata kellha u ghandha għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ;

21. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat

fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979, u lanqas l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

22. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

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

24. Illi in oltre, rigwardanti it-talbiet numru erbgħa (4), ħamsa (5) u sitta (6), *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ir-rikorrenti għandhom **jippruvaw id-danni li jallegaw li ġew sufferiti tul is-snin**;

25. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors

promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta tal-intimati Carmelo sive Lino Brincau et li taqra kif isegwi:

1 'Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni sussegwenti, in kwantu jirrigwardja l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti, l-eccipjenti ma hux il-legittimu kontradittur sabiex iwiegeb ghat-talba tar-rikorrenti u ghalhekk ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' din it-talba, min-natura taghha stess, tali talba tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/ jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta'.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, kkawzati mill-ligijiet vigenti kif minnhom msemmija, mentri l-eccipjenti ma ghamlu ebda ligijiet, anzi huma dejjem mxew tajjeb mal-ligijiet legittimi promulgati mill-legislatur tat-Istat u fil-parametri ta' l-istess ligijiet, u allura bl-ebda mod ma seta' jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u per konsegwenza, ma

ghandhomx jinstabu responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu konsegwenzi jew jigu mgieghla joffru xi rimedju u/jew kumpens u/jew danni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti in kwantu ghall-ewwel (1) talba jigi rrilevat illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet stante li tali Ligijiet kif emendati tul is-snin fosthom permezz tal- tal-Att XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021 saru taht qafas legali bi skop legittimu stante li tali ligijiet gew promulgati fl-interess generali sabiex jigu indirizzati htigijiet socjali filwaqt li jzommu bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti in kwantu ghat-tieni (2) u t-tielet (3) talba tar-rikorrenti jigi rrilevat illi sa mill-hdax (11) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018) gie introdott rimedju ghall-ilmenti tas-sidien u dan permezz tal-Att XXVII tal-2018 liema rimedju jzomm bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Konsegwentement it-tieni (2) talba ghandha tigi michuda stante li r-rikorrenti diga' ghandhom rimedju;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti in kwantu ghat-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet tar-rikorrenti, dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan stante is-segwenti:

    a. Jigi rrilevat illi sa mill-hdax (11) ta' Lulju tas-sena elfejn u timintax (2018) gie introdott rimedju ghall-ilmenti tas-sidien u u dan permezz tal-Att XXVII tal-2018 liema rimedju jzomm

bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

b. Illi l-intimati konjugi Brincau ghandhom dritt legali naxxenti mill- Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jibqghu jirrisjedu f'dan il-fond u per konsegwenza jhalsu l-kera u dan kollox ai termini tal-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
c. Illi konsegwentement r-rikorrenti diga' ghandhom rimedju ordinarju ossia li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li tigi riveduta l-kirja;
d. Illi per konsegwenza r-rikorrenti ghandhom l-ewwel jezawrixxu ir-rimedji ordinarji li taghtihom l-ligi;
e. Illi konsegwentement t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante illi l-eccepjenti dejjem aderixxew ruhhom skond il-ligi, u inoltre kienu dejjem ben rikonoxxuti bhala l-idoneju inkwilini mis-sidien ta' parti mill-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eccipjenti dejjem adoperaw, mxew ma u strahu fuq id-disposizzjonijiet tal-ligijiet vigenti rigwardanti l-istess titolu lokatizzju taghhom u d-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess, mentri qatt ma kisru ebda kundizzjoni relattiva ghall-kirja *de quo*, u kif wkoll, dejjem halsu l-kera relattiva;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq allegati lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti, kkawzati mill-ligijiet vigenti kif minnhom msemmija, mentri l-eccipjenti ma ghamel ebda ligijiet, u per konsegwenza, l-eccipjenti ma ghandux jinstab responsabbli ghal kwalsiasi allegat ksur tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u lanqas konsegwentement ma ghandu jinstab responsabbli ghal kumpens u/jew danni u l-anqas m'ghandu jigi ritenuti ihalsu kumpens u/jew danni;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti jigi rrilevat illi kwalunkwe ilment kostituzzjonali tal-atturi jew min minnhom ghandu jigi kkunsidrat biss mid-data ta' meta huma saru sid il-fond mertu tal-kawza u mhux qabel;

10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu kont tal-emendi fil-ligi u per konsegwenza is-seba' (7) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

11. Illi inoltre, jingieb a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li l-eccipjenti ghamlu diversi xogholijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni u dan kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza u dan anke stante il-fatt illi huma investew f'dan l-istess fond li dejjem serva bhala r-residenza ordinarja taghhom;

12. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, u ghar-ragunijiet fuq dedotti, l-eccipjenti ma ghandhom ibatu l-ebda spejjez konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess eccepjenti dejjem ottemperaw ruhhom mill-ahjar li setghu mal-ligijiet legittimi u vigenti, u dawk li ghamlu kien biss li uzufruwixxew mid-drittijiet moghtija lilhom mil-ligi;

13. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-istanza tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

14. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi, jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, certifikati tal-mewt, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, testment *unica charta*, kuntratti, rapport peritali *ex-parte*, cedola ta' depositu, ittra legali, ittri ufficjali, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kopja tal-ktieb tal-kera, kopja tar-rikors intavolat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' April, 2023 Dr Lara Cassar talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond numru 2, Blokk numru 65, Saint George's Flats fi Triq Santa Margerita, San Gwann mis-sena 1991 sa Dicembru 2022 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech ghal dan il-ghan a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar is-7 ta' Lulju, 2023 u mahluf nhar l-24 ta' Lulju, 2023 a fol. 174 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Lulju, 2023 Dr Lara Cassar b'referenza ghar-raba' eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ipprezentat nota li permezz taghha indikat li l-kawza hija msejsa fit-termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u rat in-nota msemmija ntavolata mir-rikorrenti nhar it-13 ta' Lulju, 2023 a fol. 71 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 7 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 tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament numru 2, blokk 65, bl-isem St George's Flats fi Triq Santa Margerita, San Gwann liema fond gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-genituri taghhom George u Nicolina konjugi Fenech u dan ai termini tat-testment *unica charta* tal-4 ta' Dicembru, 2003 fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia (ara kopja a fol. 7 et seq tal-process).

   Illi missier ir-rikorrenti George Fenech flimkien ma' huh Leone Fenech kien akwista porzjon art fabbrikabbli li fuqha sussegwentement George Fenech kien bena l-fond mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt tas-16 ta' Lulju, 1970 fl-atti tan-Nutar George Bonello Depuis (ara kuntratt a fol. 18 et seq tal-process).

   Illi sussegwentement George Fenech kien akwista sehem huh Leone Fenech u cioe' n-nofs indiviz tal-imsemmija porzjon art fabbrikabbli b'kuntratt tat-18 ta' Dicembru, 1970 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis (ara kuntratt a fol. 23 et seq tal-process).

   Illi missier ir-rikorrenti George Fenech kien akwista wkoll parti ohra art fabbrikabbli li kienet giet maghquda mal-art fabbrikabbli akwistata precedentement b'kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1971 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis (ara kuntratt a fol. 27 et seq tal-process).

2. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ta l-fond in kwistjoni b'titolu ta' sub-cens temporanju ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena lil certu Carmelo sive Charles Montford u dan permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Awwissu, 1974 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis (ara kuntratt a fol. 29 et seq tal-process). Il-koncessjoni kienet bdiet tiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt versu s-subcens annwu u temporanju ta' disghin lira (Lm 90) tal-munita l-antika fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem. Il-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   '... qed jaghti u jikkoncedi b'titolu ta' subenfiteusi temporanea ghal zmien sbatax-il sena millum lill-komparenti Charles Montfort li jaccetta u jakkwista l-flat numru tnejn (2) tal-blokk ta' zewg flats jisimhom "Saint George's Flats" f'Saint Margaret Street, San Gwann, esternament bla numru, konfinanti min-nofsinhar mat-triq, mit-tramuntana u punent ma' beni tas-successuri ta' Building Services Limited, bil-komunjoni tal-entrata, tarag, indani u dranagg mal-flat l-iehor ...'.

   Illi l-imsemmi Carmelo sive Charles Montford kien ittrasferixxa z-zmien rimanenti mill-istess koncessjoni sub-enfitewtika lill-intimati Brincau b'kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1978 fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis taht l-istess termini u kundizzjonijiet (ara kuntratt a fol. 31 et seq tal-process).

3. Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika skadiet fis-27 ta' Awwissu, 1991 u r-rikorrenti gew rinfacjati bis-sitwazzjoni fejn is-sub-enfitewsi giet konvertita ghal kirja u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legizlatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-

iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi r-rikorrenti jsostnu li gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u mhux jinghataw kumpens xieraq ghal tali privazzjoni. Ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi l-kirja vigenti tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St.George's' Flats', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann lill-intimati Brincau, qed tinibixxi lilhom mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u tikser d-drittijiet fondamentali taghhom protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu wkoll li jigi deciz dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St. George's Flats', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz alternattivament illi l-intimati Carmelo sive Lino u Elaine sive Helen konjugi Brincau m'ghandhom ebda dritt legali li jsostnu l-pozizzjoni taghhom ghall-hlas ta' kera korrenti la taht il-Kapitoli 158 u/jew 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas taht xi ligi ohra li tirregola l-kiri. Talbu wkoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimati huma responsabbli ghal hlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta msemmija fit-talba precedenti li ma kreawx bilanc gust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna u tordna li l-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidata lir-rikorrenti kif premess, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza. Finalment talbu li l-Qorti taghti kull rimedju li jkun jidhrilha xieraq u opportun.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 18 ta' April, 2023 a fol. 55 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond appartament numru 2, Blokk numru 65, Saint George's Flats, fi Triq Santa Margerita, San Gwann mis-sena 1991 sa Dicembru, 2022.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-7 ta' Lulju, 2023 u halef l-istess nhar l-24 ta' Lulju, 2023 a fol. 174 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat strutturalment u huwa mizmum tajjeb hafna mill-inkwilini. Il-fond jinkludi wkoll is-servizzi domestici kollha nkluz dawl, ilma u drenagg kif ukoll arja kkundizzjonata f'kull kamra.

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 wkoll li ha konjizzjoni (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' u 'The Malta Property Landscape' mahrugin 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 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016, 2021 u 2022 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2022 ikun dak ta' mitejn tmienja u erbghin elf Ewro (€248,000).

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1991 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
1991	€40,000	2.00%	€800
1996	€65,000	2.50%	€1,625
2001	€85,000	2.50%	€2,125
2006	€136,000	2.75%	€3,740
2011	€136,000	3.00%	€4,080
2016	€190,000	3.00%	€5,700
2021	€245,000	3.25%	€7,963
2022 (Q4)	€248,000	3.25%	€8,060

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

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

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li sabiex tissokta l-azzjoni, r-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Dipiu' jridu jgibu wkoll l-ahjar prova li din il-kirja hija verament mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

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

Illi l-intimati Brincau wkoll ressqu eccezzjoni fuq l-istess binarji tal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dan fis-sens illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta'. Illi kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar il-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 illi:

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

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

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi permezz tal-hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li ma jidhirx li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni, inkluz dawk ir-rimedji li kellhom disponibbli ghalihom qabel l-emendi fl-2018 u 2021, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. Fis-sitt eccezzjoni eccepixxa wkoll li maghdud ma' dan, safejn l-azzjoni

tar-rikorrenti tirrigwarda l-perijodu ta' wara l-emendi fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII ta' 2018, din ukoll hija wahda intempestiva gialadarba d-dhul fis-sehh ta' dan l-att ta rimedju ordinarju iehor lir-rikorrenti u l-antekawza taghhom.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ampja ghall-kontro-ezami tar-rikorrenti James Fenech u ghal fatt li skontu gie ddikjarat li l-intimati kienu moruzi fuq numru ta' snin milli jaghmlu l-hlas tal-kera puntwalment b'dan li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju. Minn qari tal-kontro-ezami tar-rikorrenti James Fenech a fol. 185 et seq tal-process il-Qorti setghet tifhem minn dak iddikjarat li ghalkemm kien hemm zminijiet fejn verament l-intimati setghu kienu mhux puntwali fil-hlas, dan in-nuqqas ma kienx wiehed twil u cioe' li jitwal fuq numru ta' xhur. Infatti r-rikorrent jiddikjara li kien hemm okkazzjonijiet fejn missieru kien jitlob il-hlas pero' ma jidhirx li wara tali nterpellazzjoni l-hlas ma sarx, jew inkellha ha numru ta' xhur ulterjuri biex isir. Il-Qorti tqis ghalhekk li dan l-argument m'huwiex wiehed sostenibbli.

Dan premess, 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 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi 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-intimat Avukat tal-Istat.

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>Il-hdax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

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

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

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

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

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

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

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

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati Brincau eccepew in linea preliminari li in kwantu jirrigwardja l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti m'humiex il-legittimi kontraditturi sabiex iwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet u dan stante li fir-rigward ta' din it-talba, min-natura taghha stess, tali talba tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li

bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia appartament numru 2, blokk 15 bl-isem Saint George's Flats fi Triq Santa Margerita, San Gwann u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

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

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

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

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

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

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

Illi bhala l-ghaxar (10) eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minhabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Imbaghad bhala t-tnax (12) il-eccezzjoni eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma insostenibbli minhabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta' xi gid li huwa tar-rikorrenti. Filwaqt li fit-tlettax (13) il-eccezzjoni eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, fatt li certament ma sehhx fil-kaz odjern.

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

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

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

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

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

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

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l- "kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed

mingħajr kumpens xieraq.'.

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

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

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

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

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first

rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[3]'.

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

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

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

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' sub-enfitewsi ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis liema kuntratt kien beda jiddekorri mis-27 ta' Awwissu, 1974 u skada fis-sena 1991.

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**[4]**,** 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- 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

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

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

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[5]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes nonostante l-bidla fir-regim legali tas-sena 1995. Fil-fatt din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu

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

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' disghin lira Maltin (Lm 90) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u disgha Ewro u erbgha u sittin centezmu (€209.64) pagabbli kull sena bil-quddiem. Is-somma zdiedet sussegwentement wara l-iskadenza tas-sub-enfitewsi fis-sena 1991 ghas-somma ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha mija u dsatax il-Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€419.29) fis-sena u regghet zdiedet minimament fis-sena 2006 u fl-2013.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa' il-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> ‘Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista’ jikseb is-sid f’suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma’ hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma’ l-kera xieraq ta’ fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita’ li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b’rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.’ [para. 41].

Illi fid-dawl ta’ dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-intimati Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Brincau, tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta’ lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu wkoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni bin-numru tlieta u ghoxrin (23) eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat, dikjarazzjoni ta’ ksur hija sufficjenti, liema dikjarazzjoni ghandha tkun limitata ghal kif kienet il-ligi in vigore sad-9 ta’ Lulju, 2018 u m’hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li

dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

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

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

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

> '29. Skont l-istima tal-perit tekniku[6], il-kera fis-suq ħieles mill-20

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

ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[7] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[8] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[9] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Brincau ilhom igawdu l-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika zgur ghal tlieta u tletin (33) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li rat id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal

proprjetajiet simili

[7] A.L. 259 tal-2018

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

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

ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Settembru 1991 u cioe' s-sena 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' sitta u sebghin elf, wiehed u erbghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€76,041.67). Mill-ircevuti pprezentati mir-intimati Brincau a fol. 80 et seq tal-process jirrizulta li komplessivament ir-rikorrenti rcivew is-somma komplessiva ta' erbghatax-il elf, mija u sebgha u tmenin Ewro u dsatax-il centezmu (€14,187.19) f'kera.

€76,041.67 - €14,187.19 = €61,854.48

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:

€61,854.48 – 30%= €43,298.14 – 20% = €34,638.51

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: erbgha u tletin elf sitt mija tmienja u tletin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€34,638.51).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena

illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

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

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-kirja vigenti tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St.George's' Flats', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann lill-intimati Brincau, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u tikser id-drittijiet fondamentali taghhom protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddeciedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-flat numru 2 li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti numru 65, bl-isem 'St. George's Flats', gewwa Triq Santa Margerita, San Gwann fil-paragrafi segwenti billi sejra tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji;

4. Tichad it-tielet talba billi l-intimati Carmelo sive Lino u martu Elaine sive Helen Brincau jistghu jsostnu l-pozizzjoni taghhom ghall-hlas ta'

kera korrenti taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li din il-Qorti mihiex il-Qorti kompetenti sabiex tiddeciedi dwar dan;

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija fit-talba precedenti li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Tilqa' l-hames talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tmienja u tletin elf, sitt mija tmienja u tletin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€38,638.51);

7. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna u tordna li l-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidata lir-rikorrenti kif premess, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza;

8. Tichad is-seba' talba billi m'hemmx rimedji ulterjuri x'jinghataw lir-rikorrenti.

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

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 Registratur
31 ta' Ottubru, 2024