QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 28 ta' Novembru 2024

Kawza Numru: 10
Rikors Numru:- 186/2023JVC

John Baldacchino (K.I. 274138M)
Marcelline Baldacchino (K.I. 95546M)

vs

Avukat tal-Istat

Giuseppe sive Joseph Spiteri (K.I. 699243M)

Il-Qorti,

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

1. 'Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond Flat 2, Baldacchino Court, Triq San Luqa, Gwardamangia.

2. Illi r-rikorrenti John Baldacchino akkwista l-art, li fuqha sussegwentment giet mibnija l-blokka 'Baldacchino Court' b'xiri fl-1968 permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Frar, 1968 redatt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. A.**

3. Illi, permezz ta' kuntratt datat l-4 t'April, 1973 redatt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, ir-rikorrent John Baldacchino ikkonceda u t-trasferixxa b'titolu ta' subenfituesi temporanja il-fond numru 2, Baldacchino Court, St. Luke's Road, Gwardamangia ,ghal sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt lil Vincenza Farrugia, li dehret fuq l-istess kuntratt f'isem ir-ragel taghha George Farrugia kopja ta' liema kuntratt hawn annessa u mmarkata **Dok. B.**

4. Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt ta' permuta datat it-8 ta' Gunju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Vincenza Farrugia, f'isimha propju u f'isem l-eredi ta' George Farrugia ittrasferrixit l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad-fadal fuq il-fond 2, Baldacchino Court, St. Luke Street, Gwardamangia lil Joseph Spiteri, kopja ta' liema kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. C.

5. Illi l-koncessjoni emfitewtika skadiet fl-4 t'April, 1990 u permezz ta' skrittura privata datata l-14 ta' Frar, 1990 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. D) ir-rikorrent John Baldacchino ikkonceda l-fond Flat 2, Baldacchino Court, St. Luke Street, Gwardamangia, b'titolu ta' lokazzjoni lil Joseph

Spiteri, b'kera ta' Lm300 fis-sena li kienet tithallas kull 3 xhur bil-quddiem.

6. Illi bi ftehim bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, fis-sena 2020, il-kera gholiet ghal €2,400 fis-sena.

7. Illi l-fond huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. E.

8. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni.

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

10. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

11. Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8**

November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

12. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

13. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

14. Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.

15. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setgħax jieħu lura l-proprjeta' tieghu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – **Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.**

16. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi **(vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

17. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-**

30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

18. Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet **Portanier vs Malta,** l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

19. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019,** il-Qorti hadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

20. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

21. Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini

tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien, sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlobu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5, l-artikolu 12 u l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Giuseppe sive Joseph Spiteri għal fond **Flat 2, Baldacchino Court, St. Luke's Road, Gwardamangia** u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

(II) **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond **Flat 2, Baldacchino Court, St. Luke's Road, Gwardamangia,** bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(IV) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

(V) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.'.

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

1. 'Illi r-rikorrent iridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u 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;
3. Illi l-esponent jikkontendi illi l-artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;
4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol dan il-ksur jista' jissustixxi biss mill-iskadenza taċ-ċens temporanju u ċioè mill 4 t'April 1990 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018;

Bl-ispejjeż.'

Rat ir-risposta ta' l-intimat Giuseppe sive Joseph Spiteri li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija legalment insostenibbli u intempestiva stante li ma gewx ezawriti da parte tar-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha akkordati bil-ligi lilhom skont il-ligijiet qabel ma ntavolaw dawn il-proceduri, inkluz permezz ta' istituzzjoni ta' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

2. Illi diversi huma s-sentenzi moghtija minn din il-Qorti fil-qasam kostituzzjonali fejn illi stabbilixxew is-segwenti principju;

> "*.... meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponabbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, <u>ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawn il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali..."</u>* <u>(enfasi mizjuda) (Rikors nru 25/2021/1 fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs. Kummissarju tal-Artijiet** dec. 1 ta' Lulju 2004)</u>

3. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fir-Rikors nru. 36/11/LSO fl-ismijiet **Avv. Mark Refalo nomine vs. Direttur tal-Artijiet et.'** , qieset illi r-rikorrenti mhux talli kellu rimedji ordinarji u accessibli, izda talli kien fil-fatt ezercitahom, liema proceduri ghal tali rimedju kienu ghadhom ma gewx ezawriti bhal fil-kaz in dizamina. Il-Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:

> *"....24. Fil-kaz odjern, kien korrettament spjegat mill-intimati fl-aggravju taghhom, jezisti fil-ligi ordinarja rimedju effettiv, adegwat, u accessibbli ghal min, bhar-rikorrenti, ikun jrid jikkontesta l-element tal-iskop pubbliku fil-kaz ta' esporopriju, billi jadixxi lill-Bord sabiex jindirizza l-lanjanza tieghu.*
>
> *25. Fil-fatt f'dan il-kaz jirrizulta li r-rikorrenti uzaw dan ir-rimedju u ressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord, liema proceduri ghadhom pendent*
> *(...)*
>
> *28. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz iddiskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti li ma tiddeklinax milli tezercita ssetghat kostituzzjonali taghha u tkompli tisma' l-kaz, hija manifestament erroneja u tirrendi dawn il-proceduri intempestivi.*
>
> *29. Ghaldaqstant tikkonsidra dan l-aggravju bhala gustifikat u ser tilqghu..."*

4. Illi inoltre, u wkoll in linea preliminari, jigi eccepit li l-esponent mhumiex il-legittimu kuntradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, stante li in kwantu qed jigi sostnut li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dawn ghandhom ikunu

diretti limitatament kontra l-Istat. Huwa principalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tac-cittadini ma jinkisrux, u mhux tal-esponent.

5. Illi fil-mertu, ghandu jigi sottolineat li l-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-esponent intimat. Kif sahansitra rifless fir-rikors promotur, ir-rikorrenti u l-esponent kienu ffirmat skrittura datata l-14 ta' Frar 1990, fejn permezz taghha l-fond in kwistjoni gie mikri, taht titolu ta' lokazzjoni li gew liberament diskussi u maqbula bejn il-partijiet.

6. Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li accettaw li jircievu minghand l-esponent kera fl-ammont ta' Lm300 fis-sena, taht dawk it-termini u kundizzjonijiet stabbiliti fl-iskrittura surreferita tal-14 ta' Frar 1990.

7. Illi oltre minn dan, kif anke rifless fis-sitt paragrafu tar-rikors promotur, ir-rikorrenti u l-esponent kienu qablu ghal zieda fil-kera tal-fond fis-sena 2020, ai termini ta' liema l-kera zdiedet ghal €2,400 fis-sena.

8. Illi dan ifisser li kuntrarjament ghal dak li qed jippermettu r-rikorrenti li l-ligi timponilhom tigdid tal-kera, kienu proprju l-istess rikorrenti li assoggettaw ruhhom ghal arrangament ta' kirja, liema kirja mhix koperta bil-ligijiet li r-rikorrenti qeghdin jallegaw qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghhom.

9. Illi fil-mument li nholqu d-drittijiet lokatizji in dizamina, il-ligi li tirregola t-tigdid tal-kera – dik li llum hija l-Kapitolu

69 tal-Ligijiet ta' Malta- kienet ilha fis-sehh mid-19 ta' Gunju 1931, u ghalhekk ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom kienu konsapevoli, jew misshom kienu konsapevoli, tal-konsegwenzi kollha li ggib maghhom din il-lokazzjoni, b'mod specjali kondizzjonijiet bhal tigdid awtomatiku u tal-lokazzjoni u kondazzjonijiet li jirrigwardaw ammont ta' kera li setghet tigi imposta.

10. Illi ghalhekk, gialadarba dik kienet il-ligi li tirregola l-kirjiet, u galadarba r-rikorrenti xorta wahda ghazlu li jidhlu ghal dik it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistghux issa r-rikorrenti jipprovaw ireggghu lura minn dik id-decizjoni billi jilmentaw mill-ghazla hielsa li kienu hadu huma, u dan ukoll ai termini tal-principju *volenti non fit injuria*.

11. Illi minghajr ebda pregudizzju ghal dak li gie suespost, ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (hawn aktar il-quddiem imsejha l-**Konvenzjoni**") u bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (hawn aktar il-quddiem imsejha l-**Kostituzzjoni**").

12. Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, din it-talba ghandha tigi michuda ghaliex il-mizura ta' kontroll li fuqha hija bbazata tali lanjanza tilhaq dak il-bilanc mehtieg bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku mehud kont ic-cirkostanzi tal-kaz odjern.

13. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, il-lanjanzi tar-rikorrent dwar nuqqas ta' kumpens xieraq hija nfondata wkoll ghaliex il-valur tal-fond illum jinkludi ameljoramenti u manutenzjoni li twettqu mill-esponenti tal-fond.

14. Illi inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, tajjeb jinghad ukoll li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 'il guddiem, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tigi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom il-fakolta' li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu jigbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

15. Illi inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ma qatt jista' jwiegeb ghall-validita' o meno ta' ligijiet u ma jista' qatt jahti jekk ligi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ghaldaqstant, f'kaz li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, l-esponent ma jista' qatt jigi pregudikat jew inkella jigi ordnat jaghti rimedju huwa stess, billi huwa dejjem ottempra ruhu mal-ligi u qieghed jiddetjeni l-fond in kwistjoni fil-parametri tal-ligi.

16. Illi f'dan il-kuntest, filwaqt illi ssir ukoll referenza ghall-principipju ben stabbilit in kwantu t-test ta' proporzjonalita' illi certament ser jigi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti fid-determinazzjoni taghha tal-kaz odjern, jigi osservat illi l-fond ilu 'l fuq minn hamsa u hamsin (55) sena jservi bhala r-residenza ordinarja tal-esponent.

17. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha suesposti, din l-azzjoni odjerna ma ghandha qatt tintuza jew ikollha xi effett biex tattakka it-titolu li jgawdi l-esponent fuq il-fond inkwilinat, u dan specjalment minhabba l-fatt li l-intimat igawdi titolu validu ta' lokazzjoni, u hu dejjem hallas il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti, li dejjem accettawha.

18. Illi bl-istess mod, l-esponent ma jista' qatt ibati spejjez ta' dawn il-proceduri.

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, skrittura privata, certifikat ta' dekontroll, estratt mir-Registru Elettorali, ftehim ta' kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Ottubru, 2023 Dr Chantel Bezzina ghar-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Flat 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia mis-sena 1990 u kull hames snin sas-sena 2018, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Valerio Schembri;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri prezentat fl-atti nhar is-16 ta' Ottubru, 2023 u mahluf nhar il-15 ta' Jannar, 2024 a fol. 52 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Jannar, 2024 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 ossia appartament numru 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia liema fond kien gie originarjament akwistat minnhom b'kuntratt tal-14 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (ara kuntratt a fol. 9 et seq tal-process) bhala ghalqa u sussegwentement kienu ghamlu zvilupp ta' blokk ta' appartamenti.

   Illi permezz ta' kuntratt tal-4 ta' April, 1973 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (ara kuntratt a fol. 13 et seq tal-process) ir-rikorrenti John Baldacchino kien ikkonceda u ttrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax il-sena mid-data tal-kuntratt lil certa Vincenza Farrugia l-

fond ossia appartament bin-numru 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia.

Illi sussegwentement b'kuntratt ta' permuta datat 8 ta' Gunju, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara kuntratt a fol. 17 et seq tal-process), l-imsemmija Vincenza Farrugia f'isimha proprju u f'isem l-eredi ta' zewgha George Farrugia ittrasferiet l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadlilha fuq il-fond in kwistjoni lill-intimat Giuseppe sive Joseph Spiteri bic-cens ta' mija u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 150) fis-sena.

Illi s-sub-enfitewsi temporajna skadiet fl-4 ta' April, 1990 u r-rikorrenti flimkien mal-intimat Spiteri dahlu fi ftehim permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar, 1990 (a fol. 23 et seq tal-process) fejn ir-rikorrenti Baldacchino kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lill-inkwilin Spiteri l-fond in kwistjoni bil-kera ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm 300) fis-sena.

Illi bi ftehim ulterjuri redatt fl-4 ta' April, 2000 bejn ir-rikorrenti u l-intimat Spiteri (ara ftehim a fol. 63 et seq tal-process) il-partijiet dahlu f'kuntratt ta' kera ghal perijodu ta' sitt (6) snin li bdew jiddekorru minn dakinhar tal-ftehim sat-3 ta' April, 2026 bil-kera ta' elfejn u erbgha mitt Ewro (€2,400) fis-sena.

2. Illi r-rikorrenti spjegaw illi l-fond taghhom kien wiehed dekontrollat (ara certifikat ta' dekontroll a fol. 26 tal-process) u sostnew li effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, gjaladarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni. Isostnu li b'dan il-mod huma gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom,

minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u l-Ligijiet vigenti fil-pajjiz qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u nfatti l-uniku kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju.

3. Illi r-rikorrenti konjugi Baldacchino ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5, l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti partikolarment l-Att X tal-2009, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Giuseppe sive Joseph Spiteri ghal fond Flat 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom. Talbu li konsegwentement jigi dikjarat u deciz li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond Flat 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Finalment talbu li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti u

tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri:

Illi b'digriet tat-3 ta' Ottubru, 2023 a fol. 38 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jaccedi fuq il-fond u jivvaluta l-fond Flat 2, Baldacchino Court fi Triq San Luqa, Gwardamangia mis-sena 1990 u kull hames snin sas-sena 2018.

Il-Perit Tekniku Schembri prezenta r-rapport tieghu nhar is-16 ta' Ottubru, 2023 u halef l-istess nhar il-15 ta' Jannar, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 52 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit ta deskrizzjoni ta' fhiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni. Wara d-deskrizzjoni huwa ghadda sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta'. Bhala prezz tas-suq tal-proprjeta' in kwistjoni libera u franka fis-sena 2023 huwa stmah bhala dak ta' mija hamsa u sebghin elf Ewro (€175,000), filwaqt li dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perijodi mis-sena 1990 b'intervalli ta' hames snin sas-sena 2018 irrelata kif isegwi:

1990	€875.00
1995	€1,500.00
2000	€3,500.00
2010	€3,650.00
2015	€4,100.00
2017	€3,200.00

2018 €6,150.00

Illi mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lil Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hames, s-sitt, s-seba', t-tmien, d-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tal-intimat Spiteri:</u>

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

Illi l-intimat Spiteri fil-hames, s-sitt, s-seba', t-tmien, d-disa' u l-ghaxar eccezzjoni tieghu eccepixxa li l-fond gie mikri bi qbil bejnu u bejn ir-rikorrenti permezz ta' skrittura privata tal-14 ta' Frar, 1990 fejn il-fond in kwistjoni gie mikri taht titolu ta' lokazzjoni taht termini u kundizzjonijiet tal-lokazzjoni li gew liberament diskussi u maqbula bejn il-partijiet. Isostni li ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux jippretendu li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li accettaw li jircievu minghandu kera fl-ammont ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm 300) fis-sena taht dawk it-termini u kundizzjonijiet stabbiliti fl-iskrittura tal-14 ta' Frar, 1990. L-intimat sostna ulterjorment illi kif anke rifless fis-sitt paragrafu tar-rikors promotur, huwa u r-rikorrenti kienu qablu ghal zieda fil-kera tal-fond fis-sena 2020 ai termini ta' liema zieda ghal €2,400 fis-sena. Sostna li dan ifisser li kuntrarjament ghal dak li qed jippremettu r-rikorrenti li l-ligi timponilhom tigdid tal-kera, kienu proprju huwa stess ir-rikorrenti li assoggettaw ruhhom ghal arrangament ta' kirja, liema kirja mhix koperta bil-ligijiet li r-rikorrenti qeghdin jallegaw qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali taghhom. L-

intimat sostna li fil-mument li nholqu d-drittijiet lokatizji in dizamina, l-ligi li tirregola t-tigdid tal-kera – dik li llum hija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kienet ilha fis-sehh mid-19 ta' Gunju, 1931 u ghalhekk ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom kienu konsapevoli jew misshom kienu konsapevoli, tal-konsegwenzi kollha li ggib maghhom din il-lokazzjoni, b'mod specjali kondizzjonijiet bhal tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u kondizzjonijiet li jirrigwardaw ammont ta' kera li setghet tigi imposta. L-intimat jghid ukoll illi gjaladarba dik kienet il-ligi li tirregola l-kera, u gjaladarba r-rikorrenti xorta wahda ghazlu li jidhlu ghal dik it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistghux issa r-rikorrenti jippruvaw iregghu lura minn dik id-decizjoni billi jilmentaw mill-ghazla hielsa li kienu hadu huma, u dan ukoll ai termini tal-principju *volenti non fit injuria.*

Illi fl-atti gie esebit kopja tal-kuntratt ta' koncessjoni sub-enfitewtika datat 4 ta' April, 1973 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (fol. 13) fejn permezz tieghu r-rikorrenti John Baldacchino kien ikkonceda u ttrasferixxa lil certa Vincenza Farrugia l-fond mertu tal-kawza odjerna ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. L-intimat Spiteri dahal fix-xena billi permezz ta' kuntratt ta' permuta (fol. 17) ma l-imsemmija Vincenza Farrugia kien akwista l-utile dominju temporanju fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghaz-zmien li kien fadal minn sbatax il-sena li kienu bdew ghaddejjin mill-4 ta' April, 1973. Il-koncessjoni sub-enfitewtika kellha tiskadi fl-4 ta' April, 1990 u l-intimat Spiteri u r-rikorrenti Baldacchino dahlu fi ftehim permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar, 1990 (fol. 23) fejn il-fond inghata b'titolu ta' lokazzjoni b'kera ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm 300). L-emendi li saru fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ta' sbatax il-sena (17) indikat aktar il-quddiem. Madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-

Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk irrispettivament mill-ftehim ta' lokazzjoni bl-iskrittura, l-partijiet xorta kienu soggetti ghall-effetti tal-ligi msemmija. Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim bejn il-partijiet kien jirrifletti proprju s-sitwazzjoni ezistenti f'dak iz-zmien billi anke minn harsa lejn l-ammont tal-kera dan kien sar id-doppju ta' dak li kien jithallas bhala cens fl-ammont ta' tlett mitt lira tal-munita l-antika (Lm 300).

Illi dwar il-ftehim ricenti datat 4 ta' April, 2020 (fol. 63) il-Qorti tqis li dan kien ftehim bonarju bejn il-partijiet fejn permezz tieghu rregolaw is-sitwazzjoni taghhom fost affarijiet ohra l-valur lokatizzju gie mizjud, u l-kera giet limitata ghal perijodu ta' sitt (6) snin. Ghalhekk ir-rikorrenti kienu flok procedew bi proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-kera waslu fi ftehim bonarju bejniethom dan izda kien kollu rizultat tal-ligi restrittiva li kienet ghadha vigenti. Fil-fehma tal-Qorti dan xejn ma jibdel mill-fatt li zgur bejn is-snin 1990 u l-2018 ir-rikorrenti kienu qeghdin kontrollati taht id-disposizzjonijiet tal-ligi u t-tgawdija tal-proprjeta' taghhom kienet effettivament limitata. Ghaldaqstant il-Qorti filwaqt li tqis li l-kirja in kwistjoni zgur sal-2018 kienet imharsa bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghar-ragunijiet esposti sejra tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha ndikati.

<u>**L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Spiteri:**</u>

Illi l-intimat Spiteri preliminarjament eccepixxa li l-azzjoni odjerna hija legalment insostenibbli u intempestiva stante li ma gewx ezawriti da parte tar-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha akkordati bil-ligi lilhom skont il-ligijiet qabel ma ntavolaw dawn il-proceduri, inkluz permezz ta' istituzzjoni ta' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

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 ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija.

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Spiteri 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. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Spiteri:</u>

Illi permezz tar-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Spiteri preliminarjament eccepixxa li m'huwiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li in kwantu qed jigi sostnut li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dawn ghandhom ikunu diretti limitatament kontra l-Istat. Isostni li huwa principalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tac-cittadini ma jinkisrux u mhux tieghu.
Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli

kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi 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 tad-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' konsistenti fl-appartament bin-numru 2, Baldacchino Flats fi Triq San Luqa, Santa Venera u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali.

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

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

Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari ndikata bin-numru 4.

<u>Allegat ksur tal-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.

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

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li r-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt tal-4 ta' April, 1973 liema ftehim kien beda jiddekorri minn dakinhar u skada fl-4

ta' April, 1990 (ara kuntratt a fol. 13 et seq tal-process). L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk fi kwalunkwe kaz il-ftehim iffirmat mir-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija u dan irrispettivament mill-fatt li l-partijiet kienu dahlu fi ftehim bi skrittura privata datata 14 ta' Frar, 1990 (fol. 23).

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

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

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

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

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

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

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom

kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures</u>

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

applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

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

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded

għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'.

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-lokazzjoni giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tal-4 ta' April, 1973 ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-ftehim beda jiddekorri minn dakinhar u skada fl-4 ta' April, 1990 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ghalhekk car li s-sid ma kellhomx ghazla rrispettivament mill-iskrittura privata tal-14 ta' Frar, 1990 li giet iffirmata bejn il-partijiet.

---

[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.**

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

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

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

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti John Baldacchino fil-premessi u fl-affidavit tieghu a fol. 7 et seq tal-process jispjega li inizjalment, meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, l-ammont pagabbli kien ta' mija u hamsin lira tal-munita l-antika (Lm 150) ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija u disgha u erbghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41). Jispjega li llum il-kera li tithallas mill-intimat Spiteri hija fl-

ammont ta' elfejn u erbgha mija (€2,400) fis-sena.

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

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

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

Dan premess, l-intimat Spiteri jaccenna ghal fatt li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh u bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sid jista jitlob li jiehu lura l-post

u ma ggedditx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Madanakollu l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan l-att meta tigi sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konjugi Baldacchino.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti konjugi Baldachino fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

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

---

[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%.«.*

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-inkwilin Spiteri ilu flimkien mal-familja tieghu jgawdi l-fond zgur l-fuq minn hamsin (50) sena u ghadhu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna bil-kuntratt tal-14 ta' Frar, 1968 meta kienu xtraw l-art li fuqha kienu ghamlu zvilupp bl-appartament in kwistjoni jkun wiehed minnhom. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni bil-mod kif isegwi:

- April 1990 – Lulju 2018 – sehem shih.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Valerio Schembri jammonta komplessivament ghal dak ta' disgha u sebghin elf

tmien mija tlieta u disghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€79,893.75). Mill-premessi u minn dak iddikjarat mir-rikorrenti fl-affidavit tieghu a fol. 7 et seq tal-process jirrizulta li huwa fis-sena 1990 wara l-iskrittura privata kien jithallas l-ammont ta' tlett mitt lira (Lm 300) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghal sitt mija tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) liema ammont zdied fis-sena 2020 ghal dak ta' elfejn u erbgha mitt Ewro (€2,400). Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti ircivew is-somma komplessiva ta' dsatax il-elf sebgha mija u disgha u disghin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€19,799.62) f'kera.

€79,893.75 - €19,799.62 = €60,094.13

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:

€60,094.13 – 30%= €42,065.89 – 20% = €33,652.71

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tlieta u tletin elf sitt mija tnejn u hamsin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€33,652.71).

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' tlett elef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

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

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5, l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti partikolarment l-Att X tat-2009, sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Giuseppe sive Joseph Spiteri ghal fond ossia appartament bin-numru 2, Baldacchino Court, fi Triq San Luqa, Gwardamangia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 kienu qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond ossia appartament bin-numru 2, Baldacchino Court, fi Triq San Luqa, Gwardamangia, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' sitta u tletin elf sitt mija tnejn u hamsin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€36,652.71);

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-intimat inkwilin.

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

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
28 ta' Novembru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Novembru, 2024