**QORTI CIVILI - PRIM'AWLA**
**SEDE KOSTITUZZJONALI**

**IMHALLEF**

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

**Illum it-Tlieta, 7 ta' Jannar 2025**

**Kawza Numru: 5**
**Rikors Numru: 11/2023JVC**

**Blanche Ann Caruana (K.I. 519560M)**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Josephine Mifsud (K.I. 407337 M)**

**Il-Qorti,**

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

*i.* 'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **21 gja 7, Triq Santa Katerina, Zejtun**, liema fond hija akkwistat mill-eredità tal-mejjet missierha it-Tabib Dottor Joseph Caruana li miet fis-26

ta' Ottubru 1987 u li l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' tlett testmenti fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tat-23 ta' Gunju 1973 u tat-8 ta' Gunju 1979 u 29 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li kopji taghhom huma hawn annessi u mmarkati bhala ***'Dokument A'***, ***'Dokument B'*** u ***'Dokument C'*** *u dan permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Vella Borda hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument M'*** **.**

*ii.* Illi ai termini tal-istess testmenti, t-Tabib Joseph Caruana halla in usufrutt il-gid tieghu kollu lil martu Margherita Maria Caruana li mietet fil-21 ta' Jannar 2017 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument D'.***

*iii.* Illi d-denunzja tat-Tabib Dottor Joseph Caruana giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja nru. 629/88, u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument E'.***

*iv.* Illi t-Tabib Dottor Joseph Caruana wiret il-proprjetà in kwistjoni minghand huh l-Avukat Dottor Antonio Caruana, u l-fond in kwistjoni ppervjena lilhom b'kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument F'.***

*v.* Illi fost l-eredi tat-Tabib Joseph Caruana kien hemm ibnu John Caruana li miet fit-3 ta' April 2019 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument G'*** u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument H'*** fejn innomina lir-rikorrenti f'ismha indaqs bejniethom.

*vi.* Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-eredità tal-mejjet John Caruana giet debitament ppublikata b'kuntratt tal-11 ta' Gunju 2020 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument I'.***

*vii.* Illi konsegwentement, il-fond in kwistjoni huwa proprjetà esklussiva tar-rikorrenti wara li saret id-divizjoni odjerna.

*viii.* Illi jrid jinghad illi l-fond in kwistjoni kien originarjament moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, versu cens annwu u temporanju ta' Lm30.00c fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu, lir-ragel tal-intimata Josephine Mifsud, *ossia* Antonio Mifsud, u dan kif jirrizulta mid-***'Dokument J'*** hawn anness.

*ix.* Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Awwissu 1987 u peress li Antonio Mifsud u l-intimata Josephine Mifsud kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal- Att XXIII huma kellhom dritt li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera, liema kera ma setghetx qatt tkun aktar mid-doppju ta' dak li kienu qed ihalsu qabel l-iskadenza tac-cens, liema kera kellha tizdied darba f'kull hmistax -il sena.

*x.* Illi ghalhekk fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia fl-14 ta' Awwissu, 1987 'Dokument J' hawn fuq riferita, l-intimata Josephine Mifsud u l-mejjet zewgha kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond b'kera doppja ta' Lm60.00 fis-sena u dan sal-14 ta' Awwissu 2002.

*xi.* Illi ai termini tal- Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera saret €185 fis-sena u baqghet tolgha kull tlett snin l-imsemmi fond illum ghandu kera ta' **€209.00c fis-sena**.

*xii.* Illi konsegwentement, l-intimata u l-mejjet Antonio Mifsud baqa' jgawdi l-fond b'titolu ta' kera mill-15 ta' Awwissu 1987 sa mewtu u sussegwentement minn martu l-intimata Josephine Mifsud.

*xiii.* Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-***'Dokument K'*** hawn anness.

*xiv.* Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Mifsud qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

*xv.* Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

*xvi.* Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimata Mifsud bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta'

Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

*xvii.* Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

*xviii.* Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xix.* Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

*xx.* Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance"bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

*xxi.* Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

*xxii.* Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xxiii.* Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995

u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

*xxiv.* Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

*xxv.* Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard  et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

*xxvi.* 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 jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu 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 oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Mifsud mill-fond *de quo.*

*xxvii.* Illi bi svista ir-rikorrenti u hutha kienu intavolaw rikors biex il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jigi ddikjarat leziv fil-konfront taghhom liema kawza ggib in-numru 'Rikors Numru 179/2021 FDP' fl-ismijiet Maria Grazia Caruana et vs Avukat tal-Istat et,

deciza fit-22 ta' Novembru, 2022 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **'Dokument N'** **u liema talbiet gew michuda stante illi t-talbiet taghhom gew intavolati mhux a tenur tal-Kap. 158 imma tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.**

*xxviii.* Illi ghalhekk kellha tigi prezentata din il-kawza mill-gdid biex it-talbiet taghhom jigu indirizzati ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom a bazi tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

*xxix.* Illi l-esponenti qed tipprezenta ukoll fl-atti ta' dan il-kawza kopja tar-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi fil-kawza '**Dokument N'** fejn jirrizulta l-valur lokatizzju tal-fond imsemmi ghall-perjodu in kwistjoni hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument O'.**

**Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-**

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) ghall-fond 21 gja 7, Triq Santa Katerina, Zejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni**

**ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.**

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 21 gja 7, Triq Santa Katerina, Zejtun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.**

III. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx 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 ai termini tal-Ligi.**

V. **Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.**

**Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.**'.

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

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

2. Illi ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzat ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad ukoll li l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies għal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta' Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrenti ngħatat rimedju effettiv u adegwat (ara **D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA**);

3. Illi ikun idoneju li r-rikorrenti ġġib prova ta' kif inbidel l-indirizz tal-fond *de quo* maż-żmien. Inoltre, ir-rikorrenti għandha tindika l-artikolu relevanti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li skont hi qiegħed jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward jidher li r-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-10 ta' Diċembru 2021 u għalhekk l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat biss minn din id-data, u mhux qabel (ara

**Jacqueline Formosa et vs Avukat tal-Istat et, Rik. Nru. 69//2020 RGM**). Fit-tali każ li dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi mod ieħor u tikkunsidra l-ilment tar-rikorrenti minn qabel id-diviżjoni suesposta, l-esponent jirrileva li għandu jiġi kkunsidrat li bejn l-1994 u l-2021 ir-rikorrenti kellha sehem ta' 1/8 indiviż biss tal-fond inkwistjoni. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar **perjodi qabel il-15 t'Awwissu 1987**[1] minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond *a buon volontà* tal-ante-kawża tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

6. Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li **l-artikoli 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 jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita

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

imma talli jipprovdi rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tawmenta l-kirja u anki tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni[2];

7. 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**;

8. Dejjem bla ħsara għal premess, l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjon**i 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**, "**<u>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</u>** 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)...";

9. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

10. 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'

---

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

jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

11. Illi f'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

12. 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**;

13. 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 ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilina għandha tiġi mwaqqfa;

14. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li b'permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrenti għandha kull dritt li tipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina. Barra minn hekk, anki wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin is-sidt tista' terġa ssaqsi lil Bord li Jirregola sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

15. Illi fir-rigward ta' proprozjonalita', tajjeb li wieħed ma jinsix li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

16. 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-inkwilina u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilina u mhux lis-sidt;

17. 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 minnha mhix mistħoqqa wkoll;

18. Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qed tippretendi t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

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

20. 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 sufficjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi *in vigore* sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat l-affidavits, testmenti, certifikati tal-mewt, denunzja, kuntratti, kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika, certifikat ta' non dekontroll, estratt mir-Registru Elettorali, sentenza, rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Mejju, 2023 l-intimata Josephine Mifsud debitament notifikata nhar it-28 ta' Marzu, 2023 wara li giet imsejha diversi drabi ma dehritx u rat li l-Qorti ddikjarat lill-intimata Josephine Mifsud kontumaci;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Mejju, 2023 il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-process bin-numru 179/2021FD fl-ismijiet Maria Grazia Caruana et -vs- Avukat tal-Istat et stante li l-provi kontenuti fl-istess huma necessarji ghall-process odjern;

Rat l-atti tal-process bin-numru 179/2021FD fl-ismijiet Maria Grazia Caruana et -vs- Avukat tal-Istat et allegati mal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Ottubru, 2023 il-partijiet qablu li bhala rapport peritali ghandu jsir referenza ghar-rapport fil-kawza annessa mal-process odjern;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Jannar, 2024 ir-rikors gie differit 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;

Rat li bid-digriet tat-28 ta' Novembru 2024 minhabba pressjoni ta' xoghol il-kawza giet differita ghallum ghad-decizjoni.

**Ikkunsidrat:**

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Blanche Ann Caruana tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun liema fond hija akwistat mill-eredita' ta' missierha t-Tabib Joseph Caruana li gie nieqes fis-26 ta' Ottubru, 1987 u li l-wirt u successjoni tieghu kien regolat bi tlett testmenti datati 23 ta' Gunju 1973 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, tat-8 ta' Gunju 1979 u tad-29 ta' Gunju 1982 it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara testmenti a fol. 10 et seq tal-process).

Illi permezz ta' l-imsemmija testmenti l-mejjet Tabib Joseph Caruana kien halla l-uzu u l-uzufrutt lil martu Margherita Maria Caruana li giet nieqsa fil-21 ta' Jannar, 2017 (ara certifikat tal-mewt a fol. 22 tal-process). Illi d-denunzja tal-beni tal-mejjet Tabib Joseph Caruana saret fil-24 ta' Frar 1988 u kienet iggib in-numru 629/1988 (ara denunzja a fol. 23 et seq tal-process). Mill-imsemmija denunzja jirrizulta li l-mejjet Tabib Caruana fil-fond in kwistjoni bin-numru 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun kellu biss in-nofs indiviz (1/2) u li kien gie stmat ghal valur ta' £1,200.

Illi t-Tabib Joseph Caruana kien akkwista l-fond billi wirtu minghand huh l-Avukat Dottor Antonio Caruana.

Illi sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Marzu, 1994 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima (ara kuntratt a fol. 62 et seq tal-process) il-fond in kwistjoni ghadda kollu f'idejn l-eredi tal-mejjet Tabib Dottor Joseph Caruana. Minn ezami ta' dan il-kuntratt jirrizulta wkoll li mart it-Tabib Dottor Joseph Caruana kellha l-kwota ta' 1/14 billi ppervena fuqha minghand missierha u ommha Tommaso u Maria Stella Debono li kienu proprjetarji ta' nofs indiviz (1/2) u li kellhom sebghat wlied.

Illi fost l-eredi tat-Tabib Joseph Caruana fit-3 ta' April, 2019 gie nieqes wiehed minn uliedu cioe' John Caruana (ara certifikat a fol. 72 tal-process) u l-wirt tieghu kien iddevolva favur hutu u dan b'testment tad-29 ta' Awwissu 2006 fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri (ara testment a fol. 73 et seq tal-process). Il-wirt u successjoni tieghu kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Gunju, 2020 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 75 et seq tal-process).

Illi l-fond in kwistjoni sar proprjeta' esklussiva tar-rikorrenti Blanche Ann Caruana bil-kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Dicembru, 2021 fl-atti tan-Nutar Daniela Vella Borda (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 125 et seq tal-process). Il-fond in kwistjoni f'dan il-kuntratt gie deskritt bil-mod kif isegwi:

'3) The premises at number twenty-one (21), (previously numbered seven (7) Saint Catherine Street, Zejtun, overlying the cellar number twenty three (23), inclusive of its airspace as free and unencumbered with all its rights and appurtenances, tale quale, having a value of two hundred and forty thousand Euro (€240,000);'.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti certu Dottor Antonio Caruana – hu l-Avukat Joseph Caruana (missier ir-rikorrenti Blanche Ann Caruana) kien bil-kuntratt tas-17 ta' Awwissu, 1970 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia ikkonceda l-fond 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax il-sena (17) li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu, 1970 u dan versu c-cens ta' tletin lira tal-munita l-antika (Lm 30) lir-ragel tal-intimata Josephine Mifsud ossia Antonio Mifsud (ara kuntratt a fol. 119 et seq tal-process). Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta' Awwissu, 1987 u ma giex imgedded madanakollu l-inkwilini Mifsud u llum l-inkwilina Josephine Mifsud baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu hija kellha dritt billi kienet tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha u kienet cittadin ta' Malta awtomatikament tkun intitolata li tibqa' tabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti ssostni li l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuqha. Ghalhekk hija pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) ghall-fond 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, hija ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Talbet ukoll li konsegwentement jigi dikjarat u deciz li gew vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtiha r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbet ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai

termini tal-Ligi. Finalment talbet li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnha ai termini tal-Ligi u l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

**<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>**

Illi permezz ta' digriet tal-11 ta' Ottubru, 2023 (fol. 162) il-partijiet qablu li fir-rigward ir-rapport peritali ghandu jsir referenza ghar-rapport fil-kawza annessa fl-ismijiet Maria Grazia Caruana et -vs- Avukat tal-Istat et bir-rikors numru 179/2021 fejn kienet giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun mill-1987 u kull hames snin.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti tal-kawza l-ohra nhar il-15 ta' Settembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-27 ta' Settembru, 2021 (kopja tar-rapport imsemmi esebit fl-atti odjerni a fol. 127 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u deskrizzjoni tal-permessi u potenzjal. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' tlett mija u tmenin elf Ewro (€380,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni in kwantu kif inhi ezistenti llum u d-daqs taghha. Tkompli billi

tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

| MIS-SENA | SAS-SENA | VALUR LOKATIZJU ANNWALI € |
|---|---|---|
| | | |
| 1987 | 1992 | €600.00 |
| 1993 | 1998 | €1,950.00 |
| 1999 | 2004 | €2,850.00 |
| 2005 | 2010 | €4,800.00 |
| 2011 | 2016 | €7,700.00 |
| 2017 | 2021 | €11,400.00 |

Illi in vista li l-partijiet kollha qablu li ghandu jigi uzat dan ir-rapport li kien sar fil-kawza l-ohra allegata ma' din il-kawza, huwa car li hadd ma kkontesta dawn il-konkluzjonijiet.

**L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:**

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid iggib l-ahjar prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni u li r-rikorrenti trid iggib prova li din il-kirja hija verament mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Prova tat-titolu:

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

'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.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali illi:

'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad, kif ukoll dak li nghad fis-sezzjoni precedenti '**<u>Fatti fil-qosor:</u>**' bhala gherq tat-titolu, l-Qorti tinsab sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din il-parti ta' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Prova li l-kirja hija mharsa bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi m'hemmx dubju li l-intimata Josephine Mifsud dahlet fil-fond in kwistjoni bin-numru 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun originarjament b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja li giet moghtija mill-antekawza tar-rikorrenti lil zewgha llum mejjet Antonio

Mifsud b'kuntratt tas-17 ta' Awwissu, 1970 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia (ara kuntratt ta' enfitewsi temporanja a fol. 119 et seq tal-process). Illi din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta' Awwissu, 1987 u l-intimata Josephine Mifsud baqghet tghix fil-fond sal-gurnata tallum billi kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni w'ghalhekk a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilha d-dritt biex tibqa tghix fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju.

Huwa car ghalhekk li l-kirja originat minn enfitewsi temporanja. L-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mahsub sabiex jipprotegi persuni mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Ghalhekk bla dubju l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ma jidhirx li utilizzat ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta titlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija.

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali tagħha u tal-ebda Qorti oħra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirreferi għalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'għalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kelliex rimedji oħra għajr li tipprocedi bil-kawża odjerna. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqset milli tużufruwixxi ruħha mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgħa biss isir bil-procedura odjerna. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eccezzjoni.

**It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:**

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti trid iġġib prova ta' kif inbidel l-indirizz tal-fond maż-żmien. In oltre r-rikorrenti għandha tindika l-artikoli relevanti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li skontha qegħdin jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eccezzjoni u anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li m'hemmx prova li l-fond bin-numru 21 fi Triq Santa Katerina, Żejtun huwa effettivament l-istess fond bin-numru 7 fi Triq Santa Katerina, Żejtun. Il-Qorti fliet id-dokumenti kollha esebiti fl-atti minn fejn jirrizulta pruvat li l-fond 21 precedentement kellu n-numru 7 għalhekk m'hemmx dubju li fejn issir xi referenza għal numru minn dawn, ir-referenza qiegħda ssir għall-istess fond fi Triq Santa Katerina, Żejtun. Konsegwentement il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tat-tielet eccezzjoni.

Illi fir-rigward it-tieni parti tal-tielet eccezzjoni ghalkemm ir-rikorrenti ma ndikatx bic-car liema artikoli tal-ligi huma applikabbli m'hemmx dubju li l-artikoli applikabbli ghal fattispecie tal-kaz odjern huma l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad ukoll din l-parti tal-eccezzjoni.

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

Illi fit-tmien eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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 ta' Malta *'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>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 s-seba' (7) 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 ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li ssehh fil-kuntest ta' kirja. Imbaghad bhala d-disa' (9) 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 fl-ghaxar (10) eccezzjoni eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, fatt li certament ma sehhx fil-kaz odjern.

Illi 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 mhix biss kwistjoni ta' kontroll ta' uzu izda huwa kaz ta' tehid ta' nteress 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 għal kollox 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:**

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:

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

'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 kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Awwissu, 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-15 ta' Awwissu, 1970 u skada fis-sena 1987.

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* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[4]**,** fejn hemm l-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.).

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

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

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

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

iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[5]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes nonostante l-bidla fir-regim legali tas-sena 1995. Fil-fatt din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu 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' tletin lira Maltin (Lm 30) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' disgha u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88) pagabbli kull sena. Is-somma zdiedet sussegwentement wara l-iskadenza tal-enfitewsi fis-sena 1987 ghas-somma ta' sittin lira Maltin (Lm60)

---

[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.**

ekwivalenti ghas-somma ta' mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) fis-sena u regghet zdiedet minimament fis-sena 2009 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.

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

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

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, 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.

**Rimedji:**

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha qed titlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni bin-numru ghoxrin (20) 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, liem dikjarazzjoni ghandha tkun limitata ghal kif kienet il-ligi *in vigore* sal-4 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 Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrbet 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[6], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta′ Frar 2002 sal-31 ta′ Lulju 2018[7] hi ta′ madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

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

---

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

[7] A.L. 259 tal-2018

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

[9] *»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual*

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-inkwilina Mifsud ilha tgawdi l-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika zgur ghal sebgha u tletin (37) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li rat id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet partikolarment l-gherq tat-titolu u dak issenjalat mill-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward il-kwota tar-rikorrenti tul is-snin, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Awwissu 1987 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni enfitewtika sa Marzu 1994 fil-kwota ta' 1/14 u tqis li l-perijodu ghandu jkompli minn April 1994 sa Lulju tas-sena 2018 fil-kwota' ta' 1/8, cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Il-kwoti jirrapprezentaw sehem ir-rikorrenti mill-fond in kwistjoni

*losses were less than those claimed, by at least 20%.« .*

tul is-snin u dan kif spjegat ben tajjeb mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u fil-kwoti ndikati jammonta komplessivament ghal dak ta' hmistax il-elf tlett mija tnejn u tletin Ewro u tlieta u tmenin centezmu (€15,332.83). Mill-atti precizament mill-premessi jirrizulta li komplessivament u fil-kwoti ndikati, r-rikorrenti rceviet is-somma ta' hames mija tmienja u erbghin Ewro u erbgha centezmu (€548.04) f'kera.

€15,332.83 - €548.04 = €14,784.79

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:

€14,784.79 – 30%= €10,349.35 – 20% = €8,279.48

**<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>**: tmien 'telef mitejn disgha u sebghin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€8,279.48).

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.

Għaldaqstant 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' elf Ewro (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

**<u>Decizjoni:</u>**

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

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

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, sa qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 kienu qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Josephine Mifsud ghall-fond 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti, ir-rikorrenti sejra tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 21 gja 7 fi Triq Santa Katerina, Zejtun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

4. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sa qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx 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 ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' disgha 'telef mitejn disgha u sebghin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€9,279.48);

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

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat nkluz dawk tal-intimata Mifsud.

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.**
**7 ta' Jannar, 2025**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**7 ta' Jannar, 2025**