QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Jannar 2025

Kawza Numru: 4
Rikors Numru:- 210/2022JVC

Pauline Camilleri [K.I. Nru 360251(M)], Carmelo sive Charlie Camilleri [K.I. Nru 588361(M)], Nazzarena Schembri [K.I. Nru 363850(M)], Angelo Camilleri [K.I. Nru 536257(M)], Jane sive Giovanna Bugeja [K.I. Nru 309059M], Rosina Mallia [K.I. Nru 316060M], Margaret Grima [K.I. Nru 540463(M)], Mary Grace Sciberras [K.I. Nru 333167M], Rosina sive Lucy Camilleri [K.I. Nru 71954(M)]

vs

Vincent Borg [K.I. Nru 55949(M)] u martu Josephine Borg K.I. Nru 601450(M)]

u

Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

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

'1. Illi huma s-sidien tal-fond bl-isem 'Margaret' bin-numru ufficcjali erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Liedna, Fgura, liema fond huma wirtu minghand il-ġenituri taghhom u cioe Antonio u Giuseppa konjugi Camilleri u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza.

2. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tat-tnax ta' Frar tas-sena elfejn tlieta u sebghin [12/02/1973] ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom Giuseppa Camilleri kienu kkoncedew b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien sbatax (17)-il sena mid-data ta' l-att u cioe mit-12 ta' Frar 1973 lil Vincent Borg il-fond ossija bl-isem 'Margaret' illum bin-numru ufficcjali erbgha u ghoxrin (24), fi Triq il-Liedna, Fgura versu c-cens annwu u temporanju ta' mitt lira (Lm100) fis-sena pagabbli kull xhur, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument A'.**

3. Illi din il-koncessjoni skadiet nhar il-11 ta' Frar 1990.

4. Illi sussegwentament u b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dokument B'**, ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhom jirrikonoxxu lill-istess Vincent Borg fil-pussess tal-proprjeta taghhom b'kera doppja stante li huwa kien cittadin Malti u kien jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu u ghalhekk dahlu f'koncessjoni enfitewtika temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena mit-tnax ta' Frar tas-sena elf disa mija u disghin (12/02/1990) versu cens annwu u temporanju ta' mitejn Lira Maltin (Lm200) dekorribbli mit-12 ta' Frar 1990 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

5. Illi din il-koncessjoni kellha tiskadi fil-11 ta' Frar 2011.

6. Illi minkejja li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-11 ta' Frar 2011 u qabilha fil-11 ta' Frar 1990, ir-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu f'titolu ta' kera lil Vincent Borg u martu Josephine Borg u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex b'hekk il-kera tal-fond mit-12 ta' Frar 2011 saret €930 fis-sena rivedibbli kull hmistax (15)-il sena mit-12 ta' Frar 2011 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jirrizulta mill-att dikjaratorju fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tas-sebgha ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax (07/03/2011) li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala '**Dokument C'.**

7. Illi ghalhekk l-intimati konjugi Borg bdew jgawdu minn kirja sfurzata fuq is-sidien rikorrenti u dan minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

8. Illi kif fuq inghad, ai termini tal -Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati konjugi Borg bdew jhallsu kera doppja ta' €930.00 fis-sena li sussegwentement kellha toghla skond ir-rata ta ' inflazzjoni pero qatt aktar mid -doppju darba kull hmistax -il sena ai termini ta' l-att dikjaratorju fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tas-sebgha ta' Marzu tas-sena elfejn u hdax (07/03/2011).

9. Illi ai termini tal -Att X tal -2009 il-kera kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonri tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal –inflazzjoni.

10. Illi bid -dhul fis -sehh ta' l--Att XXIII ta ' l-1979, l-intimati Borg gew moghtija d -dritt li jibqghu jghixu fil-fond b 'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id -drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil -kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill -Awtoritajiet Governattivi .

11. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta ' uzu tal -proprjeta taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta ' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja surreferit.

12. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati ghalihom ir -rikorrenti skond il-Ligi , inkluz l-Att X tal-2009 huma mizeri ghall - ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal -fond fis -suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

13. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar – rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta ′ l-1979 li dahal fis -sehh fil-21 ta′ Gunju 1979 , ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn s-sidien u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta′ Cens temporanju

14. Illi l-ligijiet vigenti vjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b′hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali gurnata

15. Illi r-rikorrenti flimkien ma′ ommhom kien kkoncedew il-fond mertu ta′ din il-kawza b′titolu ta′ cens temporanju proprju sabiex jipprotegu l-proprjeta taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa u ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b ′titolu ta ′ enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u /jew dekontrollabbli , oltre li kien soggett ghar -rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-‘fair-rent′ ossia d -disposizzjonijiet tal -Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta u tal -Ordinanza X1 VI tal-1944 li huma marbutin mal -kera li l -fond seta ′ jgib fl-4 ta ′ Awwissu 1914 .

16. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-fair-rent kien billi jikkonceduh b 'titolu ta ' enfitewsi temporanja, kif fil -fatt ghamlu.

17. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l -unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iz-zieda fir-rata ta ' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil -kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta ' l-istess fond , dak iz -zmien u iktar u iktar ilum, kien ferm izjed mill -kera annwali ta ' Lm400 fis-sena , liema kera kif sussegwentement awmentata bl -emendi ta' l-Att X tat - 2009 u tal-Att XXVII tal -2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal -inkwilini.

18. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jizguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja li ma rcevewx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjighom, u dan kkawza sproporzjon bejn id -drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

19. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal - Artikolu 6 tal -Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' illum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu

huwa dak kif limitat bil –Kap. 158 u l-Kap.16 tal -Ligijiet ta' Malta

20. Illi gialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal - Ligijiet ta' Malta.

21. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas -sidien ghall-uzu tal -proprjeta ' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-propijeta ' fit -termini tat-tieni paragrafu tal -Ewwel Artikolu tal -Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

22. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li huma sofrew ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id -drittijiet tal–inkwilini u dawk tas--sidien.

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

1. Tiddikjara u Tiddeciedi ilii ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl -operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tar-rikorrenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati

Vincent Borg [K.I. Nru 55949(M)] u Josephine Borg K.I. Nru 601450(M)] ghall-fond Margaret′ bin-numru ufficcjali erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Liedna, Fgura, b′tali mod li gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal–istess fond.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond Margaret′ bin-numru ufficcjali erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Liedna, Fgura, proprjeta tar-rikorrenti, mill-intimati Borg minghajr il-hlas ta ' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d–drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl -Ewwel Artikolu tal -Ewwel Protokol tal -Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skcda tal -Kap 319 tal-Ligijiet ta′ Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta , u b′hekk taghti lir -rikorrenti ir -rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis -sitwazzjoni.

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non –pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b ′konsegwenza tal -fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta′ l-inkwilini Borg,stante illi ma jirriflettux is -suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propijeta′ in kwistjoni ai termini tal–Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir -rikorrenti ai termini tal-Ligi.

5. 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 sad-data tal-effettiv pagament.

6. Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha hawn lamentata.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Vincent Borg et li taqra kif isegwi:

'1. Illi l-esponenti ġew ċitati in ġudizzju inutilment għaliex ir-rikorrenti eżerċitaw ir-rimedju ordinarju disponibbli lilhom ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tar-rikors pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Pauline Camilleri Et v. Vincent Borg et* (Rikors Numru 386/2022) – anness Dok. 'VJ1';

2. Illi għal t-talba għall-kumpens għall-perjodu antecedenti l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, il-leġittimu kontradittur tar-rikorrenti huwa biss l-Avukat tal-Istat, għalhekk ukoll l-esponenti ġew imħarrka inutilment u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti togħġobha tirrespinġi t-talbiet kollha attriċi hekk kif diretti fil-konfront tal-esponenti.

Bl-ispejjeż a karigu tal-atturi li qed jiġu inġunti minn issa stess għas-subizzjoni tagħhom.'

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

1. 'Illi r-rikorrenti għandhom **iġibu prova tat-titolu tagħhom** fuq il-fond 'Margaret', 24, Triq il-Liedna, il-Fgura;

2. Illi r-**rikorrenti jiħtiġilhom iġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi t-tieni talba rikorrenti hija improponibbli sa fejn hija bbażat fuq allegat ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan minħabba dak li jipprovi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** u stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal dis-seħħ f'April 1959 u m'għandux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);

4. Illi sa fejn it-tieni talba hija msejsa fuq allegat ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, l-esponenti kwalunkwe allegazzjoni ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** bħala infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;

5. Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:

- bil-promulgazzjoni tal-**Att X tal-2009** il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;
- bil-promulgazzjoni tal-**Att XXVII tal-2018** ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-**artikolu 12B tal-Kap. 158**;
- apparti minn hekk l-**artikoli 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158** jipprovdu wkoll għall-ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta';
- magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina; u
- jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

6. Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimati Borg u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

7. Illi, bla preġudizzju għal dak fuq premess, fi kwalunkwe każ, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel il-11 ta' Frar 2011 meta r-rikorrenti tallega li l-fond in kwistjoni beda jiġi regolat skond id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara l-**10 ta' Lulju 2018** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXVII tal-2018**. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'

Rat l-affidavits, kuntratti ta' enfitewsi temporanja, certifikat ta' non dekontroll, kuntratti ulterjuri, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici, testmenti, kopja tal-ktieb tal-kera, decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Lulju, 2022 Dr. Sarah Pirotta talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond Margaret, 24 fi Triq il-Liedna, Fgura minn 1990 u kull 5 snin sat-3 ta' Mejju, 2022, rat li Dr Daniel Inguanez ghall-Avukat tal-Istat u Dr Massimo Vella ghall-intimati konjugi Borg m'oggezzjonawx salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi prezentat fl-atti nhar it-2 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar it-30 ta' Novembru, 2023 a fol. 107 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 13 ta' Frar, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti esebita 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 proprjetarji tal-fond bl-isem ta' 'Margaret' bin-numru ufficjali 24 fi Triq il-Liedna, Fgura liema fond huma wirtu minghand il-genituri taghhom Antonio u Giuseppa konjugi Camilleri.

   Illi l-art li fuqha nbena l-fond in kwistjoni kienet giet akwistata minn Antonio Camilleri waqt iz-zwieg b'kuntratt tat-3 ta' Awwissu, 1970 fl-atti tan-Nutar George Cassar (ara kuntratt a fol. 60 et seq tal-process). L-imsemmi Antonio Camilleri gie nieqes fid-9 ta' Novembru 1971 (ara certifikat tal-mewt a fol. 64 tal-process) u kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji sigrieti u pubblici huwa m'ghamilx testmenti (ara ricerki testamentarji a fol. 65 et seq tal-process).

   Illi permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 12 ta' Frar, 1973 fl-atti tan-Nutar George Cassar (ara kuntratt a fol. 67 et seq tal-process) Giuseppa Cassar (omm ir-rikorrenti) f'isimha

proprju u f'isem uliedha li kienu ghadhom minuri kienet ikkoncediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' cens temporanju ghal sbatax (17) il-sena lill-intimat Vincent Borg versu c-cens ta' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 100) fis-sena.

Illi wara l-iskadenza tat-terminu ta' sbatax (17) il-sena cioe' fil-11 ta' Frar, 1990 minhabba li l-fond ma setghax jaqa f'idejn ir-rikorrenti konsegwenza tal-ligijiet vigenti kienu permezz ta' kuntratt iehor ta' cens temporanju ta' wiehed u ghoxrin (21) sena datat 22 ta' Mejju, 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (ara kuntratt a fol. 76 et seq tal-process) regghu kkoncedew il-fond in kwistjoni lill-intimati konjugi Borg bic-cens ta' mitejn lira tal-munita l-antika (Lm 200) fis-sena.

Illi l-ahhar koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena skadiet fil-11 ta' Frar, 2011 u minhabba l-ligijiet vigenti r-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati konjugi Borg bhala inkwilini b'titolu ta' kera. Kien ghalhekk li huma pprocedew b'att dikjaratorju datat 7 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef (ara att dikjaratorju a fol. 88 et seq tal-process).

Illi Giuseppa Camilleri giet nieqsa fl-1 ta' Marzu, 1991 (ara certifikat tal-mewt a fol. 80 tal-process) u rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' l-ahhar testment tat-23 ta' Jannar, 1984 fejn halliet xi prelegat u nnominat u istitwiet bhala werrieta universali taghha lid-disa' (9) uliedha r-rikorrenti (ara ricerki testamentarji a fol. 81 et seq tal-process u testment a fol. 96 et seq tal-process).

2. Illi bhal ma gja nghad, wara l-iskadenza tac-cens l-inkwilini konjugi Borg baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza odjerna

u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti jsostnu li gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Isostni li nfatti l-unika kumpens li huma gew offruti kien li jithallsu z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju tal-istess fond dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' erbgha mitt lira tal-munita l-antika (Lm 400) liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li ma jzommx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi jircievu kera gusta fis-suq. Ghalhekk ir-rikorrenti pprocedew b'din il-kawza fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li ghar-ragunijiet esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront taghhom taw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Vincent Borg u Josephine Borg ghall-fond bl-isem Margaret bin-numru ufficjali erbgha u ghoxrin (24) fi Triq il-Liedna, Fgura, b'tali mod li gie rez impossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond. Talbu wkoll li konsegwentement jigi dikjarat u deciz li bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond Margaret bin-numru ufficjali erbgha u

ghoxrin (24) fi Triq il-Liedna, Fgura, proprjeta' taghhom, mill-intimati Borg minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li konsegwentement jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti minnhom b'konsegwenza tal-fatt li l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini Borg, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Finalment ir-rikorrenti talbu li jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom ai termini tal-Ligi u li 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 sad-data tal-effettiv pagament. Talbu wkoll li l-Qorti taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom hawn lamentati.

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

Illi permezz ta' digriet tas-6 ta' Lulju, 2022 a fol. 52 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Margaret bin-numru 24 fi Triq il-Liedna, Fgura mill-1990 u kull hames snin sat-3 ta' Mejju, 2022.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar it-2 ta' Frar, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar it-30 ta' Novembru, 2023 (esebit a fol. 107 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 bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond fl-istat tieghu. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1990 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**SAS-SENA**	**VALUR LOKATIZJU**
		ANNWALI €
1990	**1995**	**€ 525.00**
1996	**2001**	**€ 875.00**
2002	**2007**	**€ 1,400.00**
2008	**2013**	**€ 2,950.00**
2014	**2019**	**€ 5,250.00**
2020	**2022**	**€ 5,500.00**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond bl-isem ta' Margaret bin-numru 24 fi Triq il-Liedna, Fgura. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni eccepixxa li r-rikorrenti jehtigilhom igibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja regolata mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Prova tat-titolu:

Illi kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar il-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 illi:

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

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

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

Illi l-intimati konjugi Borg dahlu fil-fond in kwistjoni bl-isem ta' Margaret bin-numru ufficjali 24 fi Triq il-Liedna, Fgura b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-12 ta' Frar, 1973 fl-atti tan-Nutar George Cassar (a fol. 6 et seq tal-process). Din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fil-11 ta' Frar, 1990 u l-partijiet regghu dahlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja iehor datat 22 ta' Mejju, 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (a fol. 15 et seq tal-process) billi minhabba l-ligijiet vigenti partikolarment l-Att XXIII tal-1979 huma fi kwalunkwe kaz ma setghux jirriprendu l-fond in kwistjoni. Wara l-iskadenza ta' din il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena li grat fil-11 ta' Frar, 2011 ir-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu f'titolu ta' kera lill-intimati konjugi Borg u dan ai termini tal-imsemmi Att XXIII tal-1979. Dan ir-rikonoxximent sar bl-att dikjaratorju datat 7 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef (a fol. 19 et seq tal-process). M'hemmx dubju li l-intimati konjugi Borg baqghu jghixu fil-fond sal-gurnata tallum minhabba l-ligijiet li kienu vigenti dan billi kienu cittadini Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu 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 in kwistjoni hija regolata bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li t-tieni talba tar-rikorrenti hija mproponibbli safejn hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minhabba dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u stante li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta dahal fis-sehh f'April 1959 u m'ghandux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9).

Illi jibda billi jigi rilevat li f'din l-eccezzjoni huwa car li l-intimat Avukat tal-Istat ha zball meta ghamel referenza ghal Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi r-referenza riedet issir ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa aktar car li dan kien zball meta wiehed ihares lejn l-eccezzjonijiet l-ohra billi r-referenza hemm issir unikament ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi nigu issa ghat-tielet eccezzjoni. Is-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>Is-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fis-sitt eccezzjoni tieghu eccepixxa li kemm il-darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom biex izidu l-kirja jew biex jizgumbraw lill-intimati Borg u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet taghhom, dan mhu b'konsegwenza ta' hadd aktar hlief taghhom stess. Ghalhekk isostni li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom meta kienu huma stess li naqsu milli jhaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli ghalihom.

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 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija.

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili 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 jirriżulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji oħra għajr li jipproċedu bil-kawża odjerna. Għalhekk żgur li ma jistax jingħad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgħa biss isir bil-proċedura odjerna. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>It-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjugi Borg:</u>

Illi l-intimati konjugi Borg eċċepew illi għat-talba tal-kumpens għall-perijodu antecedenti l-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, il-leġittimu kontradittur tar-rikorrenti huwa biss l-intimat Avukat tal-Istat għalhekk ukoll huma ġew imħarrka inutilment u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Ġenerali et** meta kienet qiegħda titratta l-kwistjoni ta' leġittimu kontradittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u ngħad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament 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 tal-intimati Borg.

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

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

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

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

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

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

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

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant

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

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

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

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

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn

kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

Applikati l-principjji 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**.)[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;

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

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

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

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of 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 r-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Frar, 1973 fl-atti tan-Nutar George Cassar liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar tal-kuntratt u skada fil-11 ta' Frar, 1990. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat l-kuntratt ta' enfitewsi 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 il-kuntratt iffirmat mir-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

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 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 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-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. 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 applied</u>

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

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-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Frar, 1973 atti Nutar Dottor George Cassar ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar u skada fil-11 ta' Frar, 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 b'dan li s-sid ma kellux ghazla. Ir-rikorrenti dahlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja iehor ta' wiehed u ghoxrin sena (21) datat 22 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (a fol. 15 et seq tal-

---

[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.**

process) madanakollu dan ma jibdel xejn mill-fatt li l-intimati konjugi Borg fi kwalunkwe kaz anke li kienu ma sarx it-tieni kuntratt ta' enfitewsi temporanja huma xorta kienu ser jibbenefikaw mill-provvedimenti tal-ligi tal-Att XXIII tal-1979. Jikkonsegwi ghalhekk li l-possibilita' tar-rikorrenti li jirriprendu l-fond kienet wahda mpossibbli.

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 tletin (30) 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 fil-premessi jispjega li inizjalment meta

l-inkwilin kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mitt lira maltin (Lm 100) fis-sena. Ir-rikorrenti Pauline Camilleri et jispjegaw li fil-11 ta' Frar, 1990 wara l-iskadenza tac-cens temporanju l-kera tal-fond in kwistjoni sar mitejn lira maltin (LM 200) ekwivalenti ghal erbgha mija hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87). Wara l-iskadenza tat-tieni koncessjoni enfitewtika l-ammont imbaghad sar dak ta' disgha mija u tletin Ewro (€930) fis-sena li sussegwentement kellha toghla skont ir-rata ta' inflazzjoni pero' mhux aktar mid-doppju darba kull hmistax il-sena ai termini tal-att dikjaratorju li kien sar bejn il-partijiet fis-7 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef (a fol. 19 et seq tal-process).

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-Avukat tal-Istat u l-intimati Borg tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, il-Qorti ser tiehu kont tar-rimedji li dahlu fis-sehh fis-sena 2018 meta tigi ghal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti odjerni, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu ukoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

Kumpens:

Illi l-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... 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.'.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza 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:

'13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding

compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur

tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indici ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Borg ilhom igawdu l-fond in kwistjoni l-fuq minn erbgha u tletin (34) sena. Jirrizulta li l-intimati konjugi Borg ghadhom igawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak mis-sena 1990, cioe' meta skada l-ewwel ftehim ta' cens temporanju u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 meta r-rikorrenti nghataw rimedju effettiv. L-intimat Avukat tal-Istat fis-seba' eccezzjoni tieghu jeccepixxi li t-talba ghal sejbien ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' ghal kull perijodu qabel il-11 ta' Frar, 2011 meta r-rikorrenti jallegaw li l-fond in kwistjoni beda jigi regolat skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti ma taqbilx ma dak eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat u temmen li wara l-iskadenza tal-ewwel koncessjoni enfitewtika temporanja li sehhet fil-11 ta' Frar, 1990 ir-rikorrenti fi kwalunkwe kaz kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati konjugi Borg b'titolu ta' kera. Ghalhekk il-fatt li saret koncessjoni enfitewtika ulterjuri ta' wiehed u ghoxrin (21) sena ma bidlet xejn mis-sitwazzjoni, dan billi r-rikorrenti kienu xorta f'posizzjoni li mhux ser jiehdu lura l-fond in kwistjoni.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi

jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u hamsin elf hames mija u tmintax il-Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€58,518.75). Mill-atti partikolarment mill-ircevuti a fol. 126 et seq tal-process u mill-premessi jirrizulta li l-inkwilini konjugi Borg ghall-istess perijodu hallsu s-somma ta' sittax il-elf sebgha mija sitta u disghin Ewro u hamsa u disghin centezmu (€16,796.95).

€58,518.75 - €16,796.95 = €41,721.80

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:

€41,721.80 – 30%= € 29,205.26 – 20% = €23,364.21.

Ammont ta' kumpens dovut: tlieta u ghoxrin elf tlett mija erbgha u sittin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€23,364.21).

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.

Decizjoni:

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

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

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet fuq esposti l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti sa qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 fil-konfront tar-rikorrenti taw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimati Vincent u Josephine konjugi Borg ghall-fond bl-isem Margaret bin-numru ufficjali erbgha u ghoxrin (24) fi Triq il-Liedna, Fgura, b'tali mod li gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bl-isem Margaret bin-numru ufficjali erbgha u ghoxrin (24) fi Triq il-Liedna, Fgura, proprjeta' tar-rikorrenti, mill-intimati konjugi Borg minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li ppermettew u baqghu jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk il-Qorti sejra tghaddi sabiex 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 pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b′konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta′ l-inkwilini konjugi Borg, stante illi 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 ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta′ sitta u ghoxrin elf tlett mija erbgha u sittin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€26,364.21);

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;

7. Tichad is-sitt talba billi m′hemmx rimedji ohra xierqa u opportuni x′jinghataw lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz dawk tal-intimati konjugi Borg.

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.
30 ta' Jannar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Jannar, 2025