QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar, 2025

Kawża Numru: 1

Rikors Numru:- 349/2022 JVC

Paul Borg (K. I. 1061846M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tieghu r-rikorrenti Paul Borg talab kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond numru tmienja u hamsin (58) gja mija tlieta u ghoxrin (123), Triq Birbal, Balzan.

2. Illi dan il-fond kien inbena mill-kompjanti genituri tar-rikorrenti, Giuseppe sive Joseph u Bernardina konjugi Borg, fuq bicca art fabbrikabbli li l-genituri tar-rikorrent i kienu akkwistaw minghand Calcedonio Ciantar permezz ta’ kuntratt datat 12 ta’ Dicembru, 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok A.**

3. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-14 ta’ Marzu, 1973 l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Borg kien ikkonceda dan il-fond b’titolu ta’ koncessjoni enfitewtika temporanja lil Edmond Grima versu c-cens temporanju ta’ hamsin lira maltija (Lm50) fis-sena, ekwivalenti ghal mija u sittax il-euro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47), u dan ghal zmien ta’ sbatax il-sena mid-data tal-istess kuntratt – anness u mmarkat bhala **Dok.B.1.**

4. Illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tat-23 ta’ Mejju, 1979 l-imsemmi Edmond Grima kien biegh lil Mario Bonnici l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni originali fuq indikata - hawn anness u mmarkat bhala **Dok.B2.**

5. Illi ghal kull buon fini jigi rilevat li sal-1981, il-propjeta’ de quo kienet tigi deskritta li tinsab gewwa “Saint Anthony

Street", izda sussegwentement "Saint Anthony Street" giet imsemmija "Triq Birbal" 4skond notifika numru 229 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' April, 1981.

6. Illi sussegwentement l-imsemmi Mario Bonnici kien biegh l-utile dominju temporanju ta' dan il-fond lil Mario Attard Portughes u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tas-6 ta' Dicembru , 1983 – hawn anness u mmarkat bhala **Dok. B3.**

7. Illi din il-koncessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Marzu, 1990 izda l-inkwilin Mario Attard Portughes, peress li kien cittadini Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invoka id-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

8. Illi Joseph Borg gie nieqes fil-11 ta' Dicembru, 1985 filwaqt li Bernardina Borg giet nieqsa fit-13 ta' Settembru, 1992. Is-successjoni taghhom hija regolata b'testment unica charta tat-28 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn fost disposizzjonijiet ohrajn huma hallew b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta proprieta lir-rikorrenti l-fond mertu tal-kawza ossija l-fond bin-numru mija tlieta u ghoxrin (123), illum igib in-numru tmienja u hamsin (58), Triq Birbal Balzan, filwaqt li nnominaw b'werrieta universali taghhom li-rikorrenti u lil hutu Ftancis Borg u Carmelo Borg- hawn anness u mmarkat bhala **Dok.C.**

9. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-28 ta' Jannar,1994 hut ir-rikorrenti Francis Borg u Carmelo Borg immittew lir-rikorrenti fil-pussess tal-fond *de qu o-* hawn anness u mmarkat bhala **Dok.D.**

10. Illi kif gja spjegat, wara l-14 ta' Marzu, 1990 Mario Attard Portughes kien baqa' jghix fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioe' ammontanti ghal mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena, ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin euro u erbgha u disghin centezmu (€232.94), u b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju.

11. Illi din il-kera kellha terga toghla fl-2005 u cioe' wara t-trapass tal-15 il-sena msemmija fl-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, imbaghad skond ir-rata tal-inflazzjoni. B'dan il-mekkanizmu, il-kera dovuta ghas-sena 2020 kienet tammonta ghal €428.40 fis-sena.

12. Illi din il-kera kienet wahda irrizorja li ma tirriflettix il-valur fis-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

13. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni

forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit (li gie fi tmiemu biss bil-mewt tal-inkwilin) u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

14. Illi l-awmenti fil-kera skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kienu mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqotx l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

15. Illi l-imsemmi Mario Attard Portughes gie nieqes fl-4 ta' Frar, 2020 u konsegwentement r-rikorrenti finalment irriprenda l-pussess u t-tgawdija tal-fond numru tmienja u hamsin (58) gja mija tlieta u ghoxrin (123), Triq Birbal, Balzan u dana fit-2 ta' Gunju, 2020.

16. Illi madankollu dan ma jbiddel xejn mil-fatt illi ghaz-zmien li jmur mill-1990 sad-data illi fiha l-esponenti irriprenda l-pussess u t-tgawdija tal-fond surreferit, r-rikorrenti gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti mill-antekawza tieghu. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas 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 llum, kien ferm izjed mill-kera annwali stabbilia tal-Ligi, liema kera kif

sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 xorta wahda baqghet leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi r-rikorrenti jircievi kera gusta fis-suq.

17. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' tieghu oltre li l-istess ligi illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa ma rceviex kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjgu, u dan ikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tieghu bhala sid u dawk tal-inkwilin.

18. Illi r-rikorrenti ma kellhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghax huwa ma setghax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament huwa setgha jircievi huwa dak kif limitat bil- Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

19. Illi dan kollu diga' gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; Lindheim and others vs Norway' deciza fit-12 ta' Gunju 2012; **u Zammit and Attard Cassar vs Malta** deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

20. Illi gialadarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f'**Beyeler vs Italy** (Rikors nru. 33202/96), u ghalhekk

ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita', kif gie deciz *inter alia* **f'Almeida Ferreira et vs Portugal** tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid 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-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** nru.35014/97, § § 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto and Others vs Slovakia** , nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014) u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

22. Illi fic-cirkostanza r-rikorrenti ghandu jircievi minghand l-intimat Avukat tal-Istat sia danni pekunjarji kif wkoll danni non-pukunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea kawza tal-lezjoni li huma soffrew ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid tul iz-zmien ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fl-14 ta' Marzu, 1990 sakemm ir-rikorrenti irriprenda l-pussess u t-tgawdija tal-fond de quo fit-2 ta' Gunju, 2020.

GHALDAQSTANT r-rikorrenti, in vista tal-premess, jitlob bir-rispett lil Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Mario Attard Portughes, b'tali mod li gie rez kwazi impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond numru tmienja u hamsin (58) gja mija tlieta u ghoxrin (123), Triq Birbal, Balzan proprjeta' tieghu, u/jew li jircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

2. Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu numru tmienja u hamsin (58) gja mija tlieta u ghoxrin (123), Triq Birbal, Balzan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja Ewropeja (L-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. 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.

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.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni. '

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

1. 'Illi l-**artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ma japplikawx ghall-koncessjonijiet enfitewtika li nghatat lil Mario Attard Portughes fuq il-fond 58 gja 123, Triq Birbal, Hal-Balzan u dan minhabba dak li jiddisponi s-subartikolu 8 tal- istess artikolu. Ghaldaqstant l-ebda talba tar-rikorrent ma' tista' tintlaqa';
2. Illi bla pregudizzju, it-tieni talba rikorrenti hija xorta wahda improponibbli sa fejn hija bbazat fuq allegat ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan minhabba dak li jipprovi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** u stante il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta dahal dis-sehh f'April1959 u m'ghandux l-effetti msemmija fis-subartikoli (a) sa (d) tal-istess artikolu 47(9);
3. Illi bla pregudizzju ghal dak diga eccepit, 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-esponent iqisha infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta** ghandu (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi; (ii) hawn fl-interess generali ghaliex jipprovdi ghal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bzonn; u (iii) huwa proporzjonali ghaliex

izomm bilanc bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess generali;

4. Illi proprju dwar il-proporzjonalita' tal-**Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta,** l-esponent jeccepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispozizzjonijiet li joholqu din il-proporzjonalita'.

- Bil-promulgazzjoni tal-**Att X tal-2009** il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-**artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);**

- Bil-promulgazzjoni tal-**Att XXVII tal-2018** gew introdotti mekkanizmi oltre minn hekk ghal revizjoni tal-valur tal-kera permezz tal-**artikolu 12B tal-Kap 158**;

- apparti minn hekk l-**artikoli 12B(4) u 12C tal-Kap.158** jipprovdu wkoll ghall-cirkostanzi fejn l-inkwilini jistghu jigu zgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta';

- Maghdud ma' dan, wiehed irid iqis ukoll il-protezzjoni tal-kera taht il-**Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** mhijiex perpetwa izda tispicca mal-mewt tal-inkwilin; u

- Jinghad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

5. Illi dejjem bla pregudizzju ghal dak fuq eccepit, kemm-il darba r-rikorrent kellu rimedji ordinarji disponibbli ghalih biex izid il-kera jew biex jizgumbraw lill-okkupant tal-fond u huwa traskura milli jikkawtela dan id-dritt tieghu, dan mhu b'konsegwenza ta' hadd aktar hlief tieghu stess. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu meta kien hu stess li naqas milli jhaddem ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli ghalih;

6. Illi bl pregudizzju ghal dak fuq premess, fi kwalunkwe kaz, it-talba ghal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' ghall kull perjodu qabel **l-14 ta' Marzu 1990** meta r-rikorrent qieghed jallega li l-fond in kwistjoni beda jigi regolat skond id-dispozizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta;**

7. Illi fl-istess vena wkoll, it-talba ghal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' ghal kull perjodu wara l-**10 ta' Lulju 2018 meta dahal fus-sehh l-Att XXVII tal-2018;**

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, estratti mir-Registru elettorali, certifikat ta' non dekontroll, ricerki testamentarji, testmenti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2022 Dr. Alan Zerafa talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 56 gia bin-numru 123 fi Triq Birbal, Hal-Balzan mis-sena 1991 u kull 5 snin sas-sena 2020. Rat li l-intimat Avukat tal-Istat rrimetta ruhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar it-13 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar it-3 ta' Lulju, 2023 a fol. 58 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 20 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-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz ojdern huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremetti li huwa propjetarju tal-fond bin-numru 6 gia bin-numru 123 fi Triq Birbal, Hal-Balzan liema fond kien gie ghandu mill-wirt u successjoni tal-genituri tieghu regolata permezz ta' testment unica charta tat-28 ta' Frar tas-sena 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fejn hallew b'titolu ta' prelegat in piana u assoluta propjeta lir-rikorrenti l-fond mertu tal-kawza, filwaqt li nnominaw lir-rikorrenti u hutu Francis u Carmelo Borg bhala werrieta universali taghhom. Ir-rikorrenti gie imess fil-pussess tal-propjeta permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 28 ta' Jannar 1994.

2. Illi missier r-rikorrenti kien ta l-fond in kwistjoni b'koncessjoni enfitewtika temporanja b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-14 ta' Marzu 1973 lil-Edmond Grima versu c-cens temporanju ta' hamsin lira tal-munita antika (Lm50) fis-sena, ekwivalenti ghall-mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) ghal

zmien sbatax-il sena. Il-fond fil-kuntratt ta' koncessjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> ...jikkoncedi u jitrasferixxi b'titolu ta' enfitewsi temporanea ghall-sbatax-il sena millum il-quddiem lill-komparenti Edmond Grima li bl-istess titolu ghall-istess zmien qieghed jaccetta u jakkwista it-terran li igib in-numru mija u tlieta u ghoxrin (Nru 123) gia numru wiehed u ghoxrin ittra 'D' f'Saint Anthony Street Hal Balzan, sottopost ghall-beni mimi, soggett ghas-servitu ta' aperturi tal-scol tal-ilma u ghall-fommimi tad-drenagg versu il-beni sovrapposti bid-drittijeit u l-pussitijiet kollha tieghu.'

3. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut fit-23 ta' Mejju 1979 Edmond Grima kien biegh lil Mario Bonnici l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni oringinali.

4. Illi sussegwentement skont in-notifika numru 229 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 t'April 1981 'Saint Anthony Street' giet imsemmija 'Triq Birbal'.

5. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-6 ta' Dicembru 1983, Mario Bonnici kien biegh lil Mario Attard Portughes l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni oringinali.

6. Il-koncessjoni sub-enfitewtika skadiet fl-14 ta' Marzu 1990, madanakollu r-rikorrenti gie rinfaccjat bis-sitwazzjoni fejn is-sub-enfitewsi giet konvertita ghal kirja u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l- legizlatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta 'Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-

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

7. L-inkwilin Mario Attard Portughes gie nieqes fl-4 ta' Frar 2020 u konsegwentement r-rikorrenti finalment irriprenda l-pusses u t-tgawdija tal-fond.

8. lli r-rikorrenti jsostni li gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta 'tieghu billi giet imposta fuqu relazzjoni gdida mal-inkwilin Mario Attard Portughes ghal perijodu ndefinit, minghajr speranza ghat-tehid lura tal-proprjeta' sal-mewt tal-inkwilin. Ghalhekk ipproceda bil-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront tieghu l- fatti esposti u l-operazzjonijiet ta 'l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta 'Malta kif emendat bl-Att XXIII ta 'l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rikolazzjoni indefinita lill-intimat Attard Portughes u jirrenduwha mpossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond bin-numru 6 gia bin-numru 123 fi Triq Birbal, Hal-Balzan. Ir-rikorrent talab ukoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta ' in kwistjoni bi vjolazzjoni tal-Artkolu 37 tal-Kostituzzjoni ta ' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni. Talab ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza ta 'l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal- proprjeta 'in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi. Finalment talab ukoll sabiex il-Qorti tillikwida l-istess

kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnu ai termini tal-ligi u l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal- Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi

Illi b'digriet tad-9 ta' Novembru, 2022 a fol. 49 tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taccedi u tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 56 gia bin-numru 123 fi Triq Birbal, Hal-Balzan mis-sena 1991 u kull 5 snin sas-sena 2020.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi pprezentat ir-rapport taghha nhar it-13 ta' Frar, 2023 li gie mahluf nhar it-3 ta' Lulju, 2023 a fol. 58 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku tat deskrizzjoni ta' f'xiex tikkonsisti l-proprjeta' in kwistjoni u ghaddiet sabiex taghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u finalment il-valur lokatizju tal-fond fis-snin mitluba.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi rrelatat li l-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa dak ta' mija u ghaxart elf Ewro (€110,000).

Il-Perit ghaddiet wkoll sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond ghall-perjodi mis-sena 1991 sas-sena 2022 kif isegwi:

Sena	**Valur tal-Kirja**
1991	€450
1996	€650
2001	€1,100

2006	€1,800
2011	€2,200
2016	€3,000
2022	€4,400

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Tekniku Borg Costanzi. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat isostni illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-koncessjoni enfitewtika li nghatat lil Mario Attard Portughes fuq il-fond 58 gja 123,Triq Birbal, Hal-Balzan u dan minhabba dak li jiddisponi s-subartikolu 8 tal-istess artikolu. L-Artikolu 12 (8) jipprovdi illi:

> (8) Meta, fil-każ ta' emfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) u li tagħlaq wara l-21ta' Gunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta ' Ġunju, 1979, id- dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skont il-każ, għandhom japplikaw biss -
>
> (a) jekk -
>
> (i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet;
>
> (ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta

fi żmien mewtu u kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta 'dan l-artikolu; jew

(b) jekk -

(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d- dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l- werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u

(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b'xi mod ikun li jkun; u

(iii) mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru, 1979, jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djar dwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21 ta' Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta' dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu.

Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti kemm mill-evidenza sottomessa ghall-finijiet ta' din il-kawza liema provi gew elenkati fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**', kif ukoll mix-xhieda u l-affidavit tar-rikorrent illi r-relazzjoni lokatizja kienet vigenti matul dan il-perjodu kollu u tirrafigura fil-provvediment u l-applikabilita' tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

Malta. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

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

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

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

> '(9) Ebda ħaga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi ligi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta 'Marzu 1962 jew xi ligi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien għal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) u li ma –
> (a) izzidx max-xorta ta 'proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jigu miksuba;
> (b) izzidx mal-finijiet li għalihom jew cirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista 'jittieħed pussess tagħha jew tigi miksuba;
> (c) 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 (c) 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>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeajipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għad-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubblikuublaħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.
> Izda d-dispozizzjonijiet ta 'qabel ma għandhombl-ebdamodinaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhruluxierqabiex jikkontrolla l-uzu ta 'proprjeta 'skond l-interess generali jewbiex jizgura l-ħlas ta 'taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jewpieni.'.

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropeatad-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 ageneral nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the secondsentence 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 areentitled, inter alia, to control the use of property in accordancewith 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 UnitedKingdom, 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 Ano. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR2004- V). Hutten-Czapska v. Poland.)[1]

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

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

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

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

'2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority

[1] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19 ta' Gunju, 2006.

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 bylaw"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 democraticsociety, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).

'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll Amato Gauci -vs- Malta, (QEDB No. 47045/06, 53, 15 th September, 2009).'.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonceda il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta 'sub-enfitewsi ghal perijodu ta' sbatatx-il (17) sena b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tal-14 ta' Marzu 1973 liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-14 ta' Marzu 1973 sal-14 ta' Marzu 1990.

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 tal-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 dwarj ekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Dinil- 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-policyaim, 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, citedabove, 57), even more so given that following that date, the onlyperson 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 is-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' dawkt 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 ul-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 ossiatar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kazkonkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill- Qorti ta 'Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland[2],** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

Not only must an interference with the right of property pursue, on the factsas 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 concernedhadto 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:

2

‘12. L-ewwel qorti għarfet illi “l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħatiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali inkwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy” izdakompliet tosserva illi l-piz biex jintlaħaq dan il-għan ma għanduxjintefa ’kollu fuq is-sid għax “irid jigi sodisfatt l-element ta’ proporzjonalita”. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b’ezami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, metatqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma’ din il-konkluzjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista legittimament 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 jizdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista’ jiggedded għal zmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista’ jieħu lura ħwejgu – ukoll jekk is-sid stess jigi fi bzonn ta’ social housing– ma tistax tasal għal konkluzjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l- ewwel qorti.’

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

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

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' nieqes nonostante l-bidla fir-regim legali tas-sena 1995. Fil-fatt din kienet mizura li fiha nfishaturi 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' hamsin lira Maltin (Lm 50) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija u sittax-il Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47). Is-somma zdiedet sussegwentement wara l-iskadenza tal-enfitewsi fis-sena 1990 ghas-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) ekwivalenti ghas-somma ta' mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena u regghet zdiedet minimament fis-sena

2012. Fl-2012 sal-2014 kienet fis-somma ta' tlett mija u disgha u sebgin ewro u sittax-il centezmu (€379.16). Mill-2015 u 2017 kienet fis-somma ta' erbgha mija u sittax-il ewro u sebghin centezmu (€416.70). Mill-2018 sal-2020 kienet tithallas kera fl-ammont ta' erbgha mija u erbgha u ghoxrin ewro u erbghin centezmu (€424.40).

Illi il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa' il-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja meta komparata mal-valur lokatizzju kif relatat mill-Perit Tekniku. 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 xierqa 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 filwaqt li tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

<u>Ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala r-raba' u l-hames eccezzjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrent ma jistax jitlob lil din il-Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta jrid jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2009 u fl-2018. Isostni dan ukoll ghaliex jissottometti li r-rikorrent naqas milli jutilizza r- rimedji ordinarji kollha disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal- fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera liema nuqqas irendi l-azzjoni intempestiva.

Illi mit-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu kontemplati fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jitlob ukoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba minn din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-

rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellux rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqas milli juzufruwixxi ruhhu mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

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 lir-rikorrent.

Rimedji:

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni 6 u 7 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, it-talba ghas-sejbien tal-ksur ma tistax tintlaqa' ghal kull perjodu qabel l-14 ta' Marzu 1990 u wara l-10 ta' Lulju 2018, u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Illi dawn id-dati ser jittiehdu kont minn din il-Qorti fil-kalkolu tal-kumpens.

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.'.

lli f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta 'Marzu, 2023 flismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta 'Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

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

30. Il-kriterji ta 'Cauchi[6] jipproponu tnaqqis ta 'tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan socjali tal-ligi. Dan iħalli bilanc ta ' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta 'għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta '<u>Cauchi</u>[7]

[4] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-rental price index u retail price index u aġġustata skont riċerka fil- gazzetti ta' ta 'proprjetajiet simili
[5] A.L. 259 tal-2018
[6] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta 'Marzu 2021
[7] »104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned

jħalli bilanc ta 'madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jircievu 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 ppercepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanc 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). Bilanc li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Attard Portughes kien ilu jgawdi mill-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika zgur ghal kwazi ghoxrin sena.

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

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Marzu 1990 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika u tqis li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018, cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu.

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%.« .

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' €40,450 u l-kera rcevuta tammonta ghal €8868.42, bid-differenza tkun €31,581.58.

Mis-sena	**Sas-sena**	**Valur Lokatizzju Annwali**	**Kera Mhallsa**
1990	1991	€450	€232.94
1991	1995	(€450 x 5) €2,250	(€232.94x 5) = € 1164.7
1996	2000	(€650 x 5) €3,250	(€232.94 x 5) = € 1164.7
2001	2005	(€1100 x 5) €5,500	(€232.94 x 5) = € 1164.7
2006	2010	(€1,800 x 5) €9,000	(€232.94 x 5) = € 1164.7
2011	2015	(€2,200 x 5) €11,000	(€232.94 x 1) = € 1164.7 (€379.16 x 3) = € 1137.48 (€416.70 x 1) = € 416.70
2016	2018	(€3,000 x 3) €9,000	(€416.70 x 2) = € 833.40 (€424.40 x 1) = € 424.40
Total		€40,450	€8868.42

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:

€ €31,581.58 - 30% = € 22,113.11

€22,113.11 - 20% = € 17,690.49

Ammont ta’ kumpens dovut: € 17,690.49

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa ’dejjem f’idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta’ €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f’danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta’ elfejn Euro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta’ u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

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

2. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi l-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u

bl-att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti inibixxew lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjreta' numru tmienja u hamsin (58) gja mija tlieta u ghoxrin (123), Triq Birbal, Balzan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra taghti lir-rikorrenti r-rimedji elenkati fit-talbiet segwenti;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u 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' (€ 19,690.49);

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

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025