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

Kawza Numru: 2

Rikors Guramentat Numru:- ~~3/2022~~ 649/2022[1] JVC

Ian (K.I. Nru 220974M) u Lara (K.I. Nru 61775M) konjugi Casolani u Jean Pierre Camilleri (K.I. Nru 103274M)

vs

Avukat tal-Istat u Anton Bonnici (K.I. Nru 102757M)

Il-Qorti,

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz tad-digriet datat 25 ta' Marzu 2025

Rat ir-rikors kostituzzjonali illi permezz tiegħu r-rikorrenti Ian Casolani et talbu kif isegwi:

i. '1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' blokk appartamenti li jġib l-indirizz 'Bay View Flats', numru tlettax (13) fi Triq il-Bajja, San Ġiljan;;

ii. Illi dan il-blokk ta' appartamenti kien akkwistat mill-esponenti permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Christine Abela datat it-tlieta u għoxrin ta' Frar tas-sena elffejn u sitta (23.02.2006), kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**';

iii. Illi dan il-blokk ta' appartamenti kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-antekawża tal-esponenti, ċertu Peter Agius, lil John Laspina, permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewka datat is-sittax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (16.11.1988) fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, u dan għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena li jibdew jiddekorru mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (01.01.1989). Kopja ta' dan il-kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B**;

iv. Illi fil-kors tal-enfitewsi temporanja suddetta, l-enfitewta John Laspina kien ikkonċeda l-appartament internament numerat tlieta (3) fil-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi (il-**"fond"**) b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anton Bonnici;

v. Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija skadiet fl-ewwel (1) ta' Jannar 2006 (01.01.2006) u peress li fil-mument meta skada l-istess ċens temporanju l-intimat Anton Bonnici kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa l-istess fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, a tenur tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat kellu d-dritt fit-tmiem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika li jkompli jokkupa l-fond taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu(2)(i) u (ii) tal-artikolu 12 dwar l-enfitewta;

vi. Illi fil-preżent, l-intimat iħallas is-somma ta' mija u tmenin Ewro (€180) fix-xahar, u għalhekk il-kera tammonta għal elfejn mija u sittin Ewro (€2,160) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferma ogħla minn dan;

vii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. Ċ**';

viii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bl-Arikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex ġusta u ma tikkreax bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permess bil-liġi u għalhekk huwa bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

ix. Illi din l-isproporzjonalitá tikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kien ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi, u oltre minn hekk, dak il-valur baqa' sal-llum jiżdied. L-isproporzjonalitá tkompli tikber bil-fatt li l-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti din il-protezzjoni lill-intimat Bonnici għal perjodu indefinit peress li l-lokazzjoni imposta fuq ir-rikorrenti tibqa' tiġġedded u tawmenta kull ħmistax-il sena. Jingħad ukoll li lanqas wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ma ġiet riżolta s-sitwazzjoni tar-rikorrenti u d-drittijiet tagħhom baqgħu jiġi miksura peress li l-mekkaniżmu introdott mill-leġislatur, u li bih tiġi kkalkulata l-kera sa mil-10 t'April 2018 'il quddiem, xorta waħda hija ferm aktar baxxa minn dik rejali tas-suq;

x. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie ripetutament iddikjarat leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan mill-Qrati sia tagħna u kif ukoll mill-Qorti Ewropeja Għad-Drittijiet tal-Bniedem (il-"**QEDB**") ġewwa Strasburgu;

xi. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

xii. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu il-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur tas-suq illum, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

xiii. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci vs Malta** (No. 47045/06) deċiża mill-QEDB fil-15 ta' Settembru 2009; **Lindheim and others vs Norway** (No 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (No 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et** (Ref Nru 22/2019), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;

xiv. Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa ċar illi hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan kif ġie deċiż f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** (Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru 2010;

xv. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq

inqas ta' min qiegħed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

xvi. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa deċiż fis-sentenzi suċċitati iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;

xvii. Illi l-QEDB diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardjaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni – vide **Ghigo vs Malta** u **Fleri Soler et vs Malta**, it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru 2006;

xviii. Illi b'sentenza fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref Nru 89/19/LM), dina l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili – jekk mhux identiċi – għal dawk odjerni iżda fejn il-ksur lamentat isib l-oriġini

tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iddeċidiet illi dan il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et** (Ref Nru 22/2019) fl-10 ta' Ottubru 2019 kif sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

xix. Illi in vista tal-każistika kollha surreferita, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dina l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, oltre li tagħti kull rimedju ieħor li tħoss opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Għaldaqstant, u in vista tar-raġunijiet kollha fuq esposti, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, tgħid l-intimat għaliex m'għandhiex:

1. **TIDDIKJARA** u **TIDDEĊIEDI** illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Bonnici u jirrenduha impossibbli għar-

rikorrenti illi jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond proprjetà tagħhom ossia l-appartament bl-indirizz 13, Bay View Flats, Flat 13, Triq il-Bajja, San Ġiljan;

2. Konsegwentement **TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI** illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 Liġijiet ta' Malta);

3. **TIDDIKJARA** u **TIDDEĊIEDI** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti li jirregolaw il-kera li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

4. **TILLIKWIDA** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, kemm dawk pekunarji kif ukoll dawk non-pekunarji;

5. **TIKKUNDANNA** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

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

> '1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti lanqas biss ipprovaw juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom, la qabel ma dahlu l-emendi ghall-Kap. 158 fis-sena 2018, u lanqas wara, u ghaldaqstant, minhabba dan in-nuqqas, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza ai termini ta' l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u m'ghandhiex tippermetti li procedura straordinarja bhal ma hi kawza kostituzzjonali tigi banalizzata;
>
> 2. Illi, fil-mertu, l-ewwel talba ghandha tigi michuda, u dan stante li ma hux minnu li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jaghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendiha impossibbli biex ir-rikorrenti jiehdu l-pussess effettiv tal-fond de quo. L-Artikolu 12 ma jistax jittiehed f'vakwu, izda flimkien mall-kumplament tad-dipozizzjoni ta' l-Artikolu 158 li jmeru dak li trid tghid ir-rikorrenti;
>
> 3. Illi fis-sena 2018, il-Ligi giet emendata bl-introduzzjoni ta' l-Artikoli 12A, B u C, u hemm gurisprudenza ormai kopjuza li imqar wara din id-data, ma tista tinsab ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem relatata mall-Kap.158;
>
> 4. Illi ma tistax tirrizulta lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li huma, xjentement, u biex jispekulaw fuq il-proprjeta`, akkwistaw permezz ta' att ta' kompravendita` l-blokka de quo fis-sena 2006, ftit izjed minn xahar wara l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika originali, u bil-

konsapevolezza u xjenza pjena li l-fond de quo kien okkupat minn terzi taht ir-regime tal-kirjiet antiki, u ghaldaqstant huma stess huma l-kawza tas-sitwazzjoni li jinsabu fih. Kwindi, l-azzjoni ghandha tfalli bl-applikazzjoni tal-massima *volenti non fit iniuria*;

5. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghall-kaz de quo, u dan ai termini ta' l-Artikolu 47(9) ta' l-istess Kostituzzjoni;

6. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghall-kaz de quo, anke minhabba l-fatt li l-applikazzjoni tieghu hija eskluza mill-Artikolu 37(2)(f) ta' l-istess Kostituzzjoni;

7. Illi dan ma hux kaz ta' tehid forzuz u kwindi anke ghal din ir-raguni l-Artikolu 37 ma jsibx applikabilita` ghall-kaz de quo;

8. Illi sa fejn it-talbiet tar-rikorrenti jolqtu l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, dawn huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt, u jigi eccepit illi m'ghandha tirrizulta l-ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali appartenenti r-rikorrenti. L-istess jinghad ghall-iskop ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

9. Illi kwindi, ghall-iskop tat-tielet, ir-raba' u l-hames talba, ma hemm ebda kumpens li l-esponenti ghandu jigi kkundannat ihallas lir-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta ta' Anton Bonnici li taqra kif isegwi:

'Illi preliminarjament, fir-rigward tal-proceduri odjerni, il-konvenut Anton Bonnici, ma jistax jitqies li huwa l-legittima kontraditur f'din il-kawza kostituzzjonali, u dana peress li:

a. il-materja hija materja kostituzzjonali, u cioe hija biss materja bejn ic-cittadin, li jhossu aggravat minn cirkostanza partikolari, u l-istat;

b. l-esponent ma huwiex il-persuna responsabbli ghal dak li qieghed jinghad mir-rikorrenti sidien – l-esponenti agixxa dejjem skont il-ligijiet vigenti tal-kera;

c. l-esponent ma kkaguna l-ebda lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti u allura m'ghandux ikun il-persuna li ghandu jaghti rimedji ghalihom;

Illi l-esponent ghandu jigi estromess minn din il-kawza peress li hija kawza vessatorja fil-konfront tieghu u dan meta t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha diretti lejn l-ordni legislattiv tal-istat Malti, u huwa qed ikun mistenni jwiegeb ghal dan it-talbiet;

Illi f'kas li din il-Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti minhabba xi nuqqas ta 'azzjoni tal-istat, huwa l-istat, u mhux l-esponent, li ghandu jirrimedja dan in-nuqqas ta 'azzjonji;

Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponent dejjem osserva, u ghadu josserva sallum, il-ligijiet ta' Malta u ghalhekk m'ghandux jigi kkundannat ihallas l-ebda spejjes ta' din il-kawz, la ta 'danni, la ta' kumpens u anqas ta' imghax legali;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat l-affidavits, kuntratti, certifikati ta' non-kontroll, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Gunju, 2023 Dr. Joseph Grech talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond Bay View Flats, Flat 3, 13, Triq il-Bajja, San Giljan mis-sena 2006 u kull hames snin sa Gunju 2018, rat li Dr James D'Agostino ghall-Avukat tal-Istat u Dr Fransina Abela ghall-intimat Bonnici irrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech prezentat fl-atti nhar id-29 ta' Settembru, 2023 u mahluf nhar is-6 ta' Novembru, 2023 a fol. 60 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' April, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta 'tal-partijiet li jipprezentaw noti ta ' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Fatti fil-qosor:

Illi l-fatti tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond ossia blokk ta 'appartamenti f'Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan liema fond gie akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgh fl- atti tan-Nutar Christine Abela datat it-tlieta u ghoxrin ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (23/02/2006) (ara kopja a fol. 7 et seq tal-process).

2. Illi l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonceda tal-fond Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan, b'titolu ta 'enfitewsi temporanja lil certu John Lapsina permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat is-sittax ta' November tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (16.11.1988) fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u dan ghal perjodu ta' sbatax-il sena. (ara kopja a fol. 15 tal-process) Il-koncessjoni kienet bdiet tiddekorri mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u tmenin (01.01.1989) versu l-*annuo canonae* ta' elf u erba' mitt lira fis-sena illi jithallsu f'rati ta' mija u ghoxrin lira fix-xahar.

3. Fil-kors tal-enfitewsi temporanea, l-enfitewta John Lapsina ikkonceda l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fil-blokk ta' appartamenti f'Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan, b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anton Bonnici.

4. Il-koncessjoni enfitewtika skadiet fl-ewwel (1) ta 'Jannar 2006 (01.01.2006) u peress li fil-mument meta skada l-istess ċens temporanju l-intimat Anton Bonnici kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa l-istess fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, a tenur tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat kellu

d-dritt fit-tmiem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika li jkompli jokkupa l-fond taħt kirja ġdida, bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu(2)(i) u (ii) tal-artikolu 12 dwar l-enfitewta;

5. Fil-prezent l-intimat Anton Bonnici ihallas is-somma ta' mija u tmenin Ewro (€180) fix-xahar, u ghalhekk il-kera tammonta ghal elfejn mija u sittin Ewro (€2,160) fis-sena.

6. Illi r-rikorrenti jsostnu li gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u mhux jinghataw kumpens xieraq ghal tali privazzjoni, u dana minhabba l-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li qed jghati dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Bonnci. Ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi l-kirja vigenti tal-flat numru tlieta (3) Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan lill-intimat Anton Bonnici qed tinibixxi lilhom mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u tikser d-drittijiet fundamentali taghhom protetti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu wkoll li jigi deciz dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-flat numru tlieta (3) Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan. Ulterjorment talbu li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huma responsabbli ghal hlas ta ' kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Ligijiet ta' Malta msemmija fit-talba precedenti li ma kreawx bilanc gust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Talbu wkoll li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti mir- rikorrenti u tikkundanna u tordna li l-intimat Avukat tal-Istat jhallsu l-istess kumpens u danni likwidata lir-rikorrenti kif premess, bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat it-22 ta' Gunju, 2023 a fol. 51 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond appartament Bay View Flats, Flat 3, 13, Triq il-Bajja, San Giljan mis-sena 2006 sa' Gunju 2018, f'intervalli ta' 5 snin.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu fid-29 ta ' Settembru, 2023 u mahluf nhar is-6 ta' Novembru, 2023 a fol. 60 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat strutturalment u huwa mizmum tajjeb hafna mill-inkwilini, b'finituri li saru pjuttost ricentement. Il-fond jinkludi aperturi esterni tal-aluminjum, kamra tal-banju kompluta b'*shower (walk-in)* madum u soffit, hitan miksijin bil-gibs (*gypsum plaster*) u mizbughin u l-art miksija bil-*laminate parquet.*

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta 'in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index 'mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta ' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech wkoll ha konjizzjoni i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022 'u 'The Malta Property Landscape 'mahrugin minn Grant Thorton; u, (iii) The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 2006, 2011, 2016 u 2018 (Q2) bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2018 ikun dak ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 2006 sal 2018 kif isegwi:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
2006	€120,000	3.50%	€4,200
2011	€120,000	3.50%	€4,200
2016	€150,000	4.00%	€6,000
2018 (Q2)	€200,000	4.00%	€8,000

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri, minkejja li r-rikorrenti kienu rriservaw d-dritt li jitolbu hatra ta' periti perizjuri addizzjonali a fol. 68 tal-process.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: uzu ta' rimedji ordinarji</u>

lli permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni, inkluz dawk ir-rimedji li kellhom disponibbli ghalihom qabel l-emendi fl-2018 u 2021, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva.

Minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta 'kumpens xieraq ghas-snin kollha li

huma batew u qeghdin ibatu konsegwenza tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qieghed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il- Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal- Istat.

Illi dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2018 u tal- 2021 il-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>

Illi fil-hdax-il eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli ghaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal- Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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>Is-sitt, seba' u tmien eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat: artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:</u>

lli bhal hames eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minhabba li skont l- Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta 'pussess jew akkwist ta 'proprjetà li ssehh fil-kuntest ta 'kirja.

Fis-sebgha (7) eccezzjoni eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Jeccepixxi illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, fatt li certament ma sehhx fil-kaz odjern.

Fit-tmien (8) eccezzjoni eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma insostenibbli minhabba li f'dan il-kaz l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta 'xi gid li huwa tar-rikorrenti.

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 jigi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta 'ligi applikabbli għal dak it-teħid ta 'pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta 'access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz 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
>
> (c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta 'appell mid-decizjoni tagħha lill- Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Izda f'kazijiet specjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'ligi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u c-

cirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tigi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull kaz bħal dak il-kumpens għandu jigi 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 xort.

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. Incidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attrici fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jigi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux precedenti ħziena – din il-qorti

> tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ma jolqotx kaz bħal dak tallum ta“ 'kontroll ta 'uzu ta 'proprjetà”. Meta l-“kontroll ta 'uzu ta 'proprjetà” jolqot, bħal fil-kaz tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta 'uzu 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-decizjoni 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 originali gie zvestit u mnezza 'minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà”, izda jrid ukoll illi “ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta 'kull xorta li tkun” ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

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

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Anton Bonnici: legittimu kontradittur:</u>

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

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza nostrana li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat li ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta ' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal- persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar u bl- operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat- tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia appartament numru 3 f'Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad- Drittijiet u Libertajiet Fundamentali.

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

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l- kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita 'tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda

l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir- rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita 'taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il- proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta 'tal-gudizzju. Il- kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir- raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

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

<u>L-Ewwel Artikolu tal-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 pacifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-dispozizzjonijiet ta 'qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta 'Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta 'proprjeta 'skond l-interess generali jew biex jizgura l-ħlas ta 'taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-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**.)[2]

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;

[2] 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 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu kkoncedew l-fond Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan, b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil certu John Lapsina permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika datat is-sittax ta' November tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (16.11.1988) fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, u dan ghal perjodu ta' sbatax-il sena. Sussegwentement, l-enfitewta John Lapsina ikkonceda l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) fil-blokk ta' appartamenti f'Bay View Flats, 13, Triq il-Bajja, San Giljan, b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anton Bonnici. Bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 l-inkwilin sa setax jigi mitlub jivvaka l-fond mat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika.

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 jissodisfaw l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

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

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-

llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta 'Jannar, 2018 fejn inghad li:

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

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

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

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta ' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil**-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret tal-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**[3]**,** fejn hemm l- intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l- interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall- fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts <u>as well as in principle</u>, a 'legitimate aim 'in the general*

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

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 by the State,</u> 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... <u>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.</u>" (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" izda kompliet tosserva illi l-piz biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa '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, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma 'din il- konkluzjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm 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 'jibqa '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.[4]

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

---

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

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 iddisposizzjoni 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 prezentement l-intimat Bonnici jhallas is-somma ta' mija u tmenin ewro (€180) fix-xahar, u ghalhekk il-kera li r-rikorrenti tircievi tammontaghal elfejn mija u sittin ewro (€2,160) fis-sena.

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

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex

> jistma 'l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota. '[para. 41].

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

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

<u>Rimedji:</u>

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

lli l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti, liema dikjarazzjoni ghandha tkun limitata ghal kif kienet il-ligi in vigore sad-9 ta 'Lulju, 2018 u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta ' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar- rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul dawn l-ahhar snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda f'dan il-kaz partikolari ser tiehu wkoll kont tal-fatt li r-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb x'qed jigi akkwistat

u li l-appartament kien mikri meta huma akkwistaw il-proprjeta' tal-fond. Fil-fatt il-prezz imhallas ghall-blokka evidentement jirrifletti dan il-fattur u wkoll li ghall-kuntrarju ta' kazijiet ohra similiti istitwiti u decizi, l-kera mhallsa mill-inkwilin mihiex wahda tant baxxa fejn f'kazijiet din tista' tghid tkun kwazi xejn.

Kumpens:

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

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

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

‘29. Skont l-istima tal-perit tekniku[5], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta ’Frar 2002 sal-31 ta ’Lulju 2018[6] hi ta ’madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta ’Cauchi[7] 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 ’Cauchi[8] 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 Bonnici ilu igawdu l-fond minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika zgur ghal sbatax (17) sena u ghadu jgawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

---

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

[6] A.L. 259 tal-2018

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

[8] »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%.« .

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 Jannar 2006 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika u tqis li l-perjodu 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.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuh tal-fond de quo huwa ta' €200,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2006 sa' 2018 tela' minn €4,200 ghall-€8,000.

Mis-sena	**Sas-sena**	**Valur Lokatizzju**	**Kera Mhallsa**
2006	2010	(€4,200x5) = €21,000	(€2,160x5) = €10,800
2011	2015	(€4,200x5) = €21,000	(€2,160x5) = €10,800
2016	2017	(€6,000x2) = €12,000	€2,160x2) = €4,320
2018		€8,000	€2,160
Total		€62,000	€28,080

Isegwi għalhekk li minn Jannar 2006 sa' 2018 l-kera globali gusta kienet tkun fis-somma ta' €62,000. Stante illi ma giex esebit la l-kuntratt tas-subemfitewsi mal-inkwilin Bonnici u wisq anqas ma gew provduti ircevuti, l-unika indikazzjoni illi giet provduta lill-Qorti ghar-rigward l-ammont tal-kirja tal-fond hija l-ahhar kirja u cioe' dik fl-ammont ta' mija u tmenin Ewro (€180) fix-xahar, u cioe' elfejn mija u sittin Ewro (€2,160) fis-sena, il-Qorti sejra tibbaza l-kalkolu taghha fuq dan l-ammont.

€62,000 - €28,080 = €33,920

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:

€33,920 - 30% = €23,744

€23,744 - 20% = €18,995.20

Ammont ta' kumpens dovut: tmintax-il elf disgha mija u hamsa u disghin ewro u ghoxrin centezmu (€18,995.20).

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. Fil-kaz partikolari in vista' tal-fatt li r-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb x'qed jakkwistaw u wkoll in vista' tal-prezz imnaqqas imhallas ghall-akkwist tal-blokka shiha din il-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti setghu soffrew danni morali konsistenti f'ansjeta u tbatija. 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 minimu ghal danni mhux pekunjarji ta' hames mitt Ewro (€500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u 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 tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal- Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta ' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Bonnici u jirrenduha impossibbli lir- rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 'Bay View Flats', numru tlettax (13), Flat numru tlieta (3) fi Triq il-Bajja, San Ġiljan, proprjeta' tal-istess rikorrenti;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti tal-fond 'Bay View Flats', numru tlettax (13), Flat numru tlieta (3) fi Triq il-Bajja, San Ġiljan, bi vjolazzjoni tal-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 tas-sena 1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Bonnici, 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′ dsatax-il elf, erba′ mija u hamsa u disghin Euro u ghoxrin centezmu (€19,495.20).

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

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

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.
27 ta′ Frar 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta′ Frar 2025