QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 19 ta' Mejju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 510/2022 AF

Brian Portelli

u

Lucienne Muscat

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Joseph u Silvana konjugi Falzon

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Brian Portelli u Lucienne Muscat, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Huma l-proprjetarji tal-fond numru 33 già numru 24, Triq il-Macina già Millstone Street, Senglea.

Dan il-fond kien fond dekontrollat mahrug fis-6 ta' Gunju 1983 wara Applikazzjoni Numru 21726/1983 [Ara Dok. "A" hawn unit].

Originarjament dan il-fond kien inghata min-nannu patern tar-rikorrenti, Luigi Portelli, bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti già ezistenti bejnu u bejn martu Giuseppa Portelli, lil Anthony Bartolo zewg Pauline Bartolo b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mis-26 ta' Marzu tas-sena 1984 soggetta ghac-cens temporanju ta' Lm120 ekwivalenti ghal €279.60 [Ara Dok. "B" hawn unit].

Sussegwentement Pauline Bartolo armla ta' Anthony Bartolo f'isimha proprju u bhala tutrici ta' bintha minuri Frances Bartolo kienu cedew, assenjaw u jittrasferixxu bil-prezz ta' Lm1,000 skond kuntratt tat-18 ta' Settembru tas-sena 1986 in atti Nutar Dottor Herbert Cassar, lill-intimati Joseph Falzon u Silvana Falzon, dak iz-zmien Calleja ghax ma kienux ghadhom izzewwgu, l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali tas-26 ta' Marzu 1984, tad-dar 24, Millstone Street, Senglea, soggetta ghac-cens temporanju ta' Lm120 ekwivalenti ghal €279.60c. [Ara Dok. "C" hawn unit].

L-imsemmi fond kien proprjetà tan-nanniet paterni tar-rikorrenti, Luigi u Giuseppa konjugi Portelli, Giuseppa Portelli kienet giet nieqsa fil-11 ta' Mejju 1990 u l-wirt taghha kien gie denunzjat ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz tad-Denunzja Numru 2358/1990 [Ara. Dok. "D" hawn unit]. Luigi Portelli kien gie nieqes fit-23 ta' Ottubru 1991, u l-wirt tieghu kien gie denunzjat ghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz tad-Denunzji numru 476/1992 u 697/1992 [Ara. Dok.

"E" hawn unit]. Il-wirt tal-konjugi Portelli kien regolat in forza ta' tlett testmenti "unica charta", u cioè, dak tal-21 ta' Gunju 1977, in atti Nutar Dottor Victor Bisazza [Ara Dok. "F" hawn unit], dak tad-29 ta' Awwissu, 1978, ukoll in atti Nutar Dottor Victor Bisazza [Ara Dok. "G" hawn unit], u dak tas-7 ta' Mejju 1985, in atti Nutar Dottor Paul Pullicino [Ara Dok. "H" hawn unit]. In forza tal-ewwel testment tal-21 ta' Gunju 1977 il-konjugi Portelli kienu hallew b'titolu ta' prelegat lil binhom Emanuele Portelli, missier ir-rikorrenti, l-imsemmija dar f'Senglea, Millstone Street, numru 24, libera u franka [Ara Dok. "F"], illum numru 33 kif fuq inghad, liema legat kien gie konfermat fl-ahhar testment tas-7 ta' Mejju 1985 [Ara Dok. "H"].

Emanuele Portelli kien gie nieqes fit-3 ta' Lulju 2003 [Ara Dok. "I" hawn unit] u mir-ricerki testamentarja tieghu rrizulta illi huwa kien ghamel zewg testmenti; wiehed principali fit-8 ta' Awwissu 1979, in atti Nutar Dottor Joseph Sciberras, u iehor addizzjonali fil-5 ta' Marzu 1999, in atti Nutar Dottor Rosella Sciberras. Bit-testment principali tieghu Emanuele Portelli halla lil martu, omm ir-rikorrenti, bhala uzufruttwarja tal-gid kollu tieghu, filwaqt li nnomina lili u lil ohti Lucienne mart Mario Muscat bhala eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta' gidu kollu, f'sehem indaqs bejniethom. Il-fond in kwistjoni kien gie denunzjat fid-Dikjarazzjoni "causa mortis" tal-15 ta' Ottubru 2003, in atti Nutar Dottor Carmel Gafà [Ara Dok. "J" hawn unit].

Mary Portelli, omm ir-rikorrenti, kienet giet nieqsa nhar il-25 ta' Ottubru 2015 [Ara. Dok. "K" hawn unit] u kien hemm skond il-ligi l-amalgamazzjoni tal-uzufrutt man-"nuda proprietas" tal-fond de quo. Wara l-mewt ta' Mary Portelli, uliedha r-rikorrenti bhala sidien bdew jirrilaxxaw ricevuti tal-kera lill-intimati Falzon.

Ic-cens temporanju kien skada fil-25 ta' Marzu 2005 u skond il-ligi ta' dak iz-zmien it-titolu tal-konjugi Falzon kien gie konvertit f'titolu ta' kera perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk l-intimati bdew igawdu minn kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' koncessjoni temporanja) fuq is-sidien minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa. Fil-fatt, fl-gheluq ta' koncessjoni enfitewtika l-kera giet stabbilita ghal Lm196

ekwivalenti ghal €456.68c u l-kera attwali huwa ta' €501.32c fis-sena. Ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaci ggib fis-suq miftuh, hija ferm u ferm aktar minn dik fuq imsemmi.

Huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979 ta' d-dritt lill-intimati konjugi Falzon li jibqghu jghixu fil-fond de quo minkejja li skada c-cens temporanju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet Governattivi. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, milhuq bejn il-partijiet kontraenti fis-26 ta' Marzu 1984. Dan l-istat ta' fatt ghadu fis-sehh sal-lum. U meta l-esponenti bdew jirrifjutaw li jircievu l-kera l-intimat Falzon bdew sa mill-iskadenza tal-25 ta' Dicembru 2019 jiddepozitaw il-kera fir-Registru tal-Qorti (ara cedoli ta' Depozitu numru 690/2019, 2415/2019, 3004/2019, 956/2020, 1115/2020, 2153/2020, 2850/2020, 890/2021, 1737/2021, 822/2022 u 1123/2022 – Dok. "L1" sa "L11"]. Il-kera ghadu depozitat il-Qorti.

B'dan il-mod ir-rikorrenti gew imcahhdin mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati konjugi Falzon li kienu akkwistaw il-kumplament tac-cens temporanju. Ghaldaqstant, ir-rikorrenti gew privat mill-prorpjetà taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika ghandhom jkunu sufficjentement accessibbli precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – Ara "Broniowski – vs – Poland" (GC) No. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta No. 4251/02, 31, 8 November 2005, Amato Gauci – vs – Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009, u aktar ricenti Cauchi vs Malta Applikazzjoni No. 14013/19 deciza 25 ta' Marzu 2021].

Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' incertezza tal-possibbilità tat-tehid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, z-zieda fil-livell tal-ghixien f'Malta f'dawn l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkdrewaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ghalhekk fil-fehma umili ta-rikorrenti, d-drittijiet taghhom gew miksura skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi gie privat, minghajr ma nghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom, u cioè tal-fond 33, Triq Macina, Senglea, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew vjolati u/jew qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom numru 33, Triq Macina, Senglea, u dan b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominandi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Taghti dawk ir-rimedji l-ohra kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, ma jirrizultax li r-rikorrenti [wahdu jew ma' hutu] uzufruwixxa mir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni tieghu qabel ma ttenta din il-kawza – li ghandha titqies bhala mezz eccezzjonali u ahhari. Mill-atti ma jirrizultax illi uzufruwixxa ruhu mir-rimedju moghti mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li dahal fis-sehh fis-sena 2018, jew mill-emendi tas-sena 2021 li jolqtu *sia* l-Kap. 158 kif ukoll il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant, ai termini tal-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna biex tiddeklina li tikkunsidra din il-kawza fil-mertu.

Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fl-ewwel talba gew lezi, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu.

L-Ewwel u t-Tieni Talba

L-Operat tal-Ligi

Fir-rigward tal-ewwel talba, jigi eccepit illi ma hux minnu li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jrendi r-ripriza tal-fond *de quo* impossibbli. Illum, dan l-Artikolu ghandu jinqara flimkien ma' l-Artikolu 12A, B u C, u mhux wahdu in izolament.

Effettivament l-Artiklu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreza tal-fond mikri billi, permezz ta' proceduri legali appoziti, jikkonvinci l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew ghamel hsara lill-proprjetà, jew ma hallasx il-kera, jew xort'ohra qieghed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja. **Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjonijiet ohra, anke taht ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jagixxi legalment biex jittermina l-kirja minhabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin**.

In oltre, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi **mill-10 ta' April 2018** s-sidien bdew igawdu minn drittijiet godda u l-pozizzjoni taghhom giet izjed favorevoli. Is-subinciz 8(b), per ezempju, jaghti dritt gdid ghar-ripreza tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'ghandux htiega ta' protezzjoni socjali – dan wahdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purché dawn jaqghu fl-ambitu tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, hlief ghall-kazijiet socjali, u l-Artikolu 12B(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bhala kaz socjali jekk l-Awtorità tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva ghal tal-inqas 10 snin ghall-istess kirja. L-Artikolu 12B(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bhala inkwilin, mill-banda l-ohra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-gheluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri.

L-emendi ghall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-Artikolu 12B(4) jaghti dritt ta' kumpens lis-sid ghall-perjodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jizgombra minnu – li huwa ahjar ghas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jisthoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-gdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika ta' l-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerga jitlob li jsir *means test*, u jekk l-inkwilin ma jghaddix il-*means test* irid jizgombra fi zmien sentejn kif irid is-subinciz 4. Tajjeb ukoll li jigi rilevat li skond is-subinciz 10, l-emendi l-godda japplikaw ukoll ghal dawk il-kawzi li inbdew qabel id-dhul tal-emendi.

L-emendi l-godda introducew Artikolu gdid li huwa 12C li jipprovdi li s-sid jista jitlob ir-ripriza tal-pussess jekk ghandu bzonn il-fond bhala residenza tieghu jew ghall-axxendenti jew

dixxendenti tieghu u f'kaz li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jhaddem il-kuncett ta' nuqqas ta' protezzjoni socjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eccezzoni f'kaz li l-inkwilin ghandu 65 sena jew izjed.

L-emendi ghall-Kap. 158 skond l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, hlief ghall-armla tieghu, u l-ahwa f'kaz li l-kirja kienet kongunta u kienu qed jghixu fil-fond, kwalunkwe persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha tohrog minnu sa zmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin.

Tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jezistu mekkanizmi legali ghar-ripriza tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien, **l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirrizulta kif dedotta**, u dan stante li assolutament ma hux minnu li d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta' hwejjighom gew imcahhda, kif mitlub fl-ewwel talba.

Il-Ligijiet li allegatament gew vjolati

L-ewwel talba hija opposta wkoll stante li ma gew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, u dan a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Di più, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss ghal tehid forzuz minghajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax ghall-mertu odjern.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, in linea sussidjarja, l-Artikolu 37 ukoll ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, stante li l-ezami jekk l-operat ta' ligi hijiex leziva tad-dritt fundamentali protett mill-Artikolu 37 huwa eskluz bl-Artikolu 37(2)(f) galadarba dan l-ezami huwa incidentali ghal kirja.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali.

Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponenti jishaq li fil-każ odjern hemm bażi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawża odjerna.

Dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti hsidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Fir-rapport tal-Kummissjoni fis-Sentenza **Connie Zammit et vs Malta** (App. Nru. 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-

bżonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess generali.

Stabbilit li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tiegħu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex misthoqqa.

L-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12A, 12B u llum anke 12C jikkreaw bilanc li jirrifletti ahjar d-drittijiet ta' kull min hu koncernat, sid jew inkwilin, biex jigu riflessi ahjar il-htiegijiet tal-lum, bhala aggornament.

Ma jista' jkun hemm ebda vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jekk il-mekkanizmu legali ghar-ripriza tal-fond qeghdin hemm, u ma hemm ebda rimedju iehor li dina l-Onorabbli Qorti tista' taghti li ma taghtix digà l-Ligi.

F'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal-grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw.

Detto questo, tajjeb li jinghad li r-rikorrenti ma jistax jilmenta minn stat ta' fatt li kkrea hu stess, u dan in segwitu tal-massima volenti *non fit iniuria*. Ir-rikorrenti ghazel hu, xjentement, li jakkwista l-ishma ta' hutu fill-fond *de quo* permezz ta' kuntratt ta' kompravendita, bil-konsapevolezza li fil-fond kien hemm inkwilin. Huwa ma jistax jillanja bi ksur ta' drittijiet fundamentali, jekk kien hu stess il-kagun tal-qaghda tieghu.

Dan bla dubju jghodd allura ghal 2/3 mis-sehem tieghu fil-fond *de quo*.

It-Tielet u r-Raba' Talbiet

Galadarba ma jirrizultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tal-ewwel zewg talbiet, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti.

Anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghata '*just satisfaction*'.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendi l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew.

Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta.

Ir-raba' talba kif dedotta ma tistax tintlaqa', u ghaldaqstant lanqas ma jista' jinghata kumpens, stante li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, li fuqu r-raba' talba hija msejsa, ma gietx trasposta fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

In pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu u ghal dak kollu hawn fuq premess, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa akkwista id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni – dan ifisser li **ma jistghux jitolbu kumpens ghall-perjodu qabel il-25 ta' Marzu 2005 meta skada c-cens originali, u kien digà miet missierhom in kwantu ghal nofs, u in kwantu ghan-nofs l-iehor meta mietet ommhom fil-25 ta' Ottubru 2015** - din l-eccezzjoni tincidi ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph u Silvana konjuġi Falzon, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Mhux moghtija l-applikazzjoni tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja fil-qrati Maltin u dan stante li l-istess artiklu tal-Konvenzjoni ma giex inkorporat fil-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Anke kieku wiehed kellu jimxi fuq dawk il-kriterji jsib li llum il-kwistjoni hija ben definita bil-kaz Cauchi vs Malta. Wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni kemm il-valur socjali tal-legislazzjoni, kemm il-kundizzjonijiet l-ohrajn li ma jintitolawx xi awment esagerat u anke x'potenzjal kien hemm li l-istess post jinkera ghand terzi.

Ghandu jinghad li din il-proprjetà filwaqt li kienet f'idejn il-konjugi Falzon barra l-benefikat kbar li ghamlu huma u gabuha f'kundizzjoni eccellentissima u gabuha awtomatikament kien qed joghla l-valur taghha u dak li jidher li ntesa bhala beneficcju ghas-sid.

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2023 ir-rikorrenti rtira t-talbiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Rat ukoll illi fl-istess udjenza l-Qorti ħatret lill-Perit Nicholas Mallia bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizzju tal-proprjetà mis-sena 2005 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi b'digriet tad-19 ta' Settembru 2023 il-Qorti ordnat is-sostituzzjoni tal-Perit Nicholas Mallia bil-Perit Conrad Thake.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-1 ta' Novembru 2023.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi minkejja l-fakoltà lilhom konċessa l-intimati Falzon għażlu illi ma jippreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Talbu għalhekk illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom imġarrba nkluż b'kumpens pekunjarju għal tali vjolazzjoni.

Stante l-fatt illi r-rikorrenti rtiraw it-talbiet tagħhom rigwardanti ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati relattivi għal vjolazzjoni tal-imsemmija disposizzjoni tal-liġi.

Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 33, già 24, Triq il-Maċina già Triq Millstone, Senglea li pprevjena għandhom b'wirt. Dan il-fond ġie konċess minn Luigi u Giuseppa konjuġi Portelli, in-nanniet paterni tar-rikorrenti, favur Anthony u Pauline konjuġi Bartolo b'titolu t'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena dekorribbli mis-26 ta' Marzu 1984 versu ħlas ta' ċens fis-somma ta' Lm120 ekwivalenti għal €279.60 fis-sena. B'kuntratt tat-18 ta' Settembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, Pauline Bartolo armla ta' Anthony, ċediet l-utile dominium temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni

favur l-intimati Joseph u Silvana Falzon. Il-konċessjoni oriġinali skadiet fis-26 ta' Marzu 2005.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward tan-nuqqas t'eżawriment tar-rimedji ordinarji huwa evidenti illi għall-perijodu rilevanti u sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 il-liġijiet viġenti ma kienux joffru rimedju ordinarju li seta' adegwatament jindirizza l-ilment.

Fil-mertu, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè: (i) għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà; (ii) ll-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u (iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu[2]. M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni *ope legis* tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Is-sitwazzjoni baqgħet ma tjiebitx bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; **Bosphorus Airways v. Ireland (2005)**

[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

[3] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, waqt illi l-Qrati llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi sia l-awment fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom ai termini tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk għandhom dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta. Għalkemm ir-rikorrenti talbu rimedju ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, din id-disposizzjoni ma tapplikax għall-każ tal-lum peress illi l-Artikolu 41 ma ġiex traspost fil-liġi domestika.

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu mis-sena 2005, data tal-iskadenza tal-konċessjoni oriġinali, sas-sena 2022 ossia data meta ġie ppreżentat ir-rikors odjern. Madanakollu, it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi limitata ulterjorment u cioè mis-sena 2005 sal-1 ta' Lulju 2018 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perjodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens minħabba għan leġittimu tal-liġi;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond kien sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perjodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera attwalment perċepita mis-sid.

---

[4] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Qieset ukoll il-kera attwalment perċepita li tammonta għas-somma komplessiva ta' €8,558.26[5].

In kwantu l-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien minn mis-sena 2005 sal-1 ta' Lulju 2018, is-somma komplessiva tammonta għal €104,878[6]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €73,414.60 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €58,731.68. Mis-somma' €58,731.68 trid titnaqqas is-somma ta' €8,558,26. Dan iwassal għas-somma ta' €50,173.42 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti qua danni pekunjarji.

Kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti qegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €5,000.

Għalhekk l-ammont totali ta' €55,173.42 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 158 ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' ħamsa u ħamsin elf, mija tlieta u sebgħin ewro u tnejn u erbgħin ewro ċenteżmi (€55,173.42), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti

[5] €7,304.96 (2005 sa 2015: €456.56 x 16 sena) + €1,253.30 (2016 sa Ġunju 2018: €501.32 x 2.5 snin) = €8,558.26

[6] €37,085 (2005 sa 2009: €7,147 x 5) + €39,170 (2010 sa 2014: €7,834 x 5) + €28,623 (2015 sa Ġunju 2018: €8,178 x 3.5) = €104,878

inkluż l-imgħax legali dekorribbli minn dak inhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dakinhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG