PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **101/2024**

MARK FREDERICK GOLLCHER (KI 0337464M)
ERIKA HILI (KI 0033458M)
KARL MARIUS GOLLCHER (KI 0457256M)
KARIN XUEREB (KI 0862654M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tletin (30) ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjus fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-ewwel (1) ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti **Mark Frederick Gollcher et** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti, ahwa Gollcher, huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz **21, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema** li kien mikri lil Albert Edward Abela permezz ta' kuntratt ta' sub-cens annwu u temporanju, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona datat 23 ta' Jannar 1963, fl-ammont ta' mitt lira (Lm100) fis-sena. (kopja annessa u mmarkata bhala **Dokument A**)9*

    b. *Illi wara l-mewt ta' Albert Edward Abela, baqghet tirrisjedi fil-fond martu Maria Elena sive Mariella Abela sakemm mietet hi ukoll, fis-sena elfejn u dsatax (2019), liema kera dak iz-zmien kienet gholiet ghal erbgha mija hamsa u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88) fis-sena; (hekk kif jixhdu ricevuti ta' hlas tal-kera matul iz-zmien hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument B**);*

    c. *Illi llum il-gurnata fl-imsemmi fond ma jirrisjedi hadd;*

    d. *Illi l-fond orginarjament, kien proprjeta' ta' Emma Gollcher, li tigi n-nanna paterna tar-rikorrenti li kienet akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, datat 29 ta' Gunju 1942.*

    e. *Illi nhar il-26 ta' Gunju 1957, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, Emma Gollcher dehret fuq att ta' donazzjoni, (kopja annessa u mmarkata bhala **Dokument C**) li permezz tieghu ghaddiet is-sehem ta' kwart indiviz (1/4) tal-utile dominium perpetwu fuq id-dar bin-numru 21 u bl-isem 'Mignonette' Victoria Avenue Sliema, liema fond kien soggett ghal pagament ta' cens annwu ta' zewg liri u tmien xelini (Lm2,8) lil binha James Gustav Gollcher.*

f. *Illi filwaqt li nhar it-12 ta' Awwissu 1958, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, Emma Gollcher bieghet lil James Gustav Gollcher, ir-rimanenti tlett kwarti indivizi (3/4) tal-fond in kwistjoni, (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dokument D****) u cioe l-utile dominium perpetwu fuq id-dar bin-numru 21, u bl-isem 'Mignonette', Victoria Avenue Sliema, soggett ghal pagament ta' cens annwu ta' zewg liri u tmien xelini (Lm2,8). Illi meta deher fuq dan l-att James Gustav Gollcher, kien mizzewweg lil Mary Gollcher, u cioe omm irrikorrenti, b'hekk is-sehem ta' tlett kwarti (3/4) indiviz, kien jappartjeni lil konjugi Gollcher, genituri tar-rikorrenti.*

g. *Illi nhar il-29 ta' Novembru 1961, fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, James Gustav Gollcher permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi (anness u mmarkat bhala* ***Dokument E****) ghadda l-fond bin-numru 21, Victoria Avenue, tas-Sliema lil Elias Zammit ghal perjodu ta' ghoxrin (20) sena, soggetta ghal hlas ta' sub-cens ta' mitt lira (Lm100) fis-sena.*

h. *Illi sussegwentement, nhar it-23 ta' Jannar 1963, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, deher Elias Zammit, fuq kuntratt ta' trasferiment tas-sub-enfitewsi, (Dokument A) fejn permezz tieghu, trasferixxa is-subutile dominium tempranju, lil Kaptan Albert Abela, ghal perjodu rimanenti mill-ghoxrin sena, originarjament naxxenti mill-kuntratt datat 29 ta' Novembru 1961, fuq il-fond numru 21, Victoria Avenue, tas-Sliema, kif soggett ghal mitt lira (Lm100) sub-cens annwu u temporanju.*

i. *Illi l-fond baqgha okkupat mill-konjugi Abela, sakemm mal-mewt ta' Maria Elena sive Mariella Abela (kopja tal-karta tal-identita taghha annessa u mmarkata bhala* ***Dokument F****), l-eredi taghha irritornaw ic-cwievet tal-fond lir-rikorrenti, hekk kif indikat permezz ta' skrizzjoni bil-kitba mal-ricevuta tal-kera, datata 18 ta' Novembru 2019 annessa u mmarkata* ***Dokument G****.*

j. *Illi ghal fini ta' prova tat-titolu tal-fond, James Gustav Gollcher, miet testat nhar is-16 ta' Frar 2014, u permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis*

datata 5 ta' Frar 2015, (annessa u mmarkata bhala ***Dokument H****) fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, ir-rikorrenti Mark Frederick Gollcher, Karl Marius Gollcher, Karin Xuereb, Erika Hili bhala eredi universali tieghu akkwistaw il-porzjon indiviz ta' hamsa minn tmienja (5/8) tal-fond inkwistjoni, u cioe 21, George Borg Olivier Street, Sliema mikri lill-terz, b'kirja annwali ta' €465.87 fis-sena;*

k. Illi sussegwentement, mietet ukoll Mary Gollcher, nhar 1 ta' April 2018, testata u permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis datat 26 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (annessa u mmarkata bhala ***Dokument I****) ir-rikorrenti ulieda, bhala eredi universali taghha, akkwistaw ir-rimanenti porzjon indiviz ta' tlieta minn tmienja (3/8) tal-fond 21, George Borg Olivier Street, Sliema. B'hekk ir-rikorrenti f'din il-kawza, huma sidien tal-fond fl-intjier tieghu fis-sehem ta' kwart indiviz (1/4) kull wiehed.*

l. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mill-anness certifikat immarkat ***Dokument J.***

m. Illi minkejja li l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet f'Novembru 1981, l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhomx ghazla hlief li jirrikonoxxu lill-konjugi Abela fit-titolu taghhom. Dan kollu sehh permezz tal-Att XXIII tan-1979, fejn dahlu in vigore id-disposizzjonijiet li jemendaw l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

n. Illi ghalhekk effettivament, ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghhom wara li skada l-utile dominium temporanju, u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet nhar id-29 ta' Novembru 1961.

o. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell

tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

p. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahda mit-tgawdija tal-propjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.*

q. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

r. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taz-zminijiet, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

s. *Illi skond principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-principju ta' legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide* ***Broniowski vs. Poland (GC)*** *no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and* ***Saliba vs. Malta****, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u* ***Amato Gauci vs. Malta*** *– Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

t. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs***

Portugal' *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

u. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu 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, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

v. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit hu, li l-individu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-propjeta tieghu kif gara f'dan il-kaz. Vide ***Sporrong and Lonroth vs. Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs. Romania*** *(GC) no. 28342;95, 78, ECHR 1999-VII u* ***Spadea and Scalabrino vs. Italy*** *deciza fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 215 – B u* ***Immobiliare Saffi v. Italy*** *(GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151.*

w. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal- Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-istat ghandu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta.

x. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni non-pekunjarji minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma u l-antekawza taghhom sofrew għal għexieren ta' snin

minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa li giet introdotta b'mod retorattiv wara li l-fond kien ga gie koncess in subenfitewsi ghal zmien definittiv, bil-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja fl-29 November 1961, u liema ligi ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien ossia mit-terminazzjoni ta' tali koncessjoni f' Novembru 1981 sakemm dahlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini konjugi Abela, tul il-perjodu ta' okkupazzjoni taghhom, b'tali mod li kien rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 21, George Borg Olivier Street, Sliema, u li jircievu kera gusta ghall-istess fond.*

ii. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** *illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 21, George Borg Olivier Street, Sliema, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

iii. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjoni tal-Ligijiet vigenti stante li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilin, u stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*

iv. **Tillikwida** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre l-imghax legali wkoll ai termini tal-Ligi.*

v. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji lir-rikorrenti hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) ta' Marzu 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, dsatax (19) t'April 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata sittax (16) t'April 2024, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 21, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema;

3. Illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt taċ-ċens. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem – la kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-

valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

5. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

6. Illi rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm fetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati. Fi kwalunkwe każ, il-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar ftit snin u ċertament li ma kien hemm l-ebda żbilanċ fis-snin tmenin u disgħin u kwindi l-kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt ukoll. L-esponenti jaqblu mar-rikorrenti li se mai kwalunkwe kumpens għandu jingħata sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, jiġifieri sal-10 ta' Lulju 2018;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'April 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond 21, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema, mis-sena 1987 sal-2019, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta’ Mejju 2024, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta’ Lulju 2024.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ta’ **Mark Frederick Gollcher et** datat l-ewwel (1) ta’ Marzu 2024 u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata sittax (16) t’April 2024;

10. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tad-dsatax (19) t’April 2024, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna bejn l-1987 u l-2019, f’intervalli ta’ ħames snin;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta’ **Savior Borg**, in rappreżentanza tal-**Uffiċċju Elettorali**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta’ Lulju 2024[1], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok SB1**, a fol 174 *et seq* tal-proċess;

12. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 272 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta’ Mejju 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta’ Lulju 2024;

13. Rat in-nota illi permezz tagħha l-intimat Avukat tal-Istat ressaq mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 319 tal-proċess;

14. Rat iċ-ċertifikat tal-mewt esebit mill-Avukat tal-Istat u mmarkat **Dok AS1** a fol 322 tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 172 tal-proċess

15. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat, a fol 323-324 tal-proċess;

16. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sbatax (17) ta' Frar 2025, a fol 326 *et seq* tal-proċess;

17. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

18. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

20. Il-fond mertu tal-kawża odjerna kien oriġinarjament jappartjeni lil Emma Gollcher, u dan wara illi ġie lilha assenjat f'kuntratt ta' diviżjoni tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Ġunju 1942, pubblikat fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon. Dan jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tal-istess Nutar nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 1957, illi permezz tiegħu l-istess Emma Gollcher iddonat lil binha James Gustav Gollcher kwart indiviż (1/4) tal-*utile dominium* perpetwu tal-fond mertu tal-kawża odjerna[2]. Konsegwentement, b'kuntratt ieħor pubblikat fl-atti tan-Nutar Frendo Randon nhar it-tnax (12) t'Awwissu 1958, Emma Gollcher biegħet ir-rimanenti tliet kwarti indiviżi (3/4) tal-*utile dominium* perpetwu tal-fond lil James Gustav Gollcher u martu Mary Gollcher[3], b'dana illi James Gustav Gollcher u Mary Gollcher saru hekk proprjetarji tal-*utile dominium* perpetwu tal-fond fl-interita' tiegħu. Hekk **James Gustav Gollcher kien proprjetarju ta' ħames partijiet minn tmienja (5/8) indiviżi tal-fond, filwaqt illi Mary**

[2] **Dok C** a fol 107 tal-proċess
[3] **Dok D** a fol 108 tal-proċess

Gollcher kienet proprjetarja ta' tliet partijiet minn tmienja (3/8) indiviżi tal-istess fond;

21. B'kuntratt t'enfitewsi pubblikat fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 1961, il-fond ġie konċess lil Elias Zammit b'konċessjoni t'enfitewsi temporanja għal perjodu ta' għoxrin (20) sena, dekorribbli mill-ewwel (1) ta' Novembru 1961[4]. Madanakollu, b'kuntratt ieħor pubblikat fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 1963, Elias Zammit biegħ u trasferixxa lill-Kaptan Albert Edward sive Albert Abela il-perjodu rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika[5];

22. Mal-mewt ta' James Gustav Gollcher nhar is-sittax (16) ta' Frar 2014, permezz ta' testment tat-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2007 pubblikat fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, sehem James Gollcher mill-fond mertu tal-kawża odjerna ddevolva fuq l-erba' wliedu rikorrenti f'din il-kawża fi kwoti ndaqs bejniethom, stante illi l-istess erba' wlied ġew nominati eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs bejniethom[6]. Konsegwentement, l-istess erba' rikorrenti akkwistaw ukoll sehem ommhom mill-fond, wara illi ġiet nieqsa nhar l-ewwel (1) t'April 2018. Hija kienet irregolat is-suċċessjoni tagħha b'testment tat-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2007 pubblikat fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, u nnominat lill-erba' wliedha eredi universali tagħha[7]. **B'hekk ir-rikorrenti huma llum proprjetarji tal-fond fl-interita' tiegħu, fi kwoti ndaqs bejniethom;**

23. Madanakollu, peress illi l-fond ngħata b'konċessjoni t'enfitewsi temporanja għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin (30) sena b'kuntratt illi sar qabel il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 1979, u ntuża bħala dar t'abitazzjoni, l-enfitewta kellhom il-protezzjoni mogħtija lilhom mill-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe kellhom il-jedd illi jibqgħu jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tagħhom saħansitra anke wara illi skada l-

[4] **Dok E** a fol 109 *et seq* tal-proċess
[5] **Dok A** a fol 17 *et seq* tal-proċess
[6] A fol 136 *et seq* tal-proċess
[7] A fol 141 *et seq* tal-proċess

perjodu enfitewtiku sa ma eventwalment ġew nieqsa, b'kera illi setgħet tiżdied biss darba kull ħmistax-il sena fl-ammont stabbilit fil-liġi;

24. Ir-rikorrenti għalhekk intavolaw il-kawża odjerna, illi permezz tagħha qed isostnu illi d-drittijiet tagħhom u tal-ġenituri tagħhom, ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew leżi, u dan bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

25. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;

26. It-titolu tar-rikorrenti *qua* proprjetarji ġie konfermat bid-dokumenti kollha neċessarji kif ġia ġie ampjament diskuss minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Inoltre, l-irċevuti tal-kera annessi wkoll mar-rikors promotur bħala **Dok B** a fol 20 *et seq* tal-proċess huma wkoll iffirmati minn uħud mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, b'dana għalhekk illi ġie wkoll pruvat l-istatus tar-rikorrenti bħala sidien il-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

27. L-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat qiegħda għalhekk tiġi dikjarata bħala **<u>sorvolata</u>,** u din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

28. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma*

għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

[...]

29. L-Avukat tal-Istat ma ssollevax eċċezzjonijiet dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif invokat mir-rikorrenti;

30. Ġie senjalat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***[8] dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:

Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car, kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha permezz ta' principalment kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-

[8] Rik Nru 54/2017, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2019

proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-hsieb tal-legislatur kien li l-oggett tat-tehid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u ta' din il-Qorti. Din hi l-pozizzjoni korretta fil-ligi.

31. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlet referenza għal din is-sentenza u numru ta' sentenzi oħra illi fihom ġie diskuss l-Artikolu 37 fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Selby Limited et vs Avukat tal-Istat et***[9], illi kienet ukoll tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *25. Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti tqis illi f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija kopjuża u kostanti li fil-każ tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet imħarsin bl-artikolu 37 ġew leżi. Issir b'hekk referenza għall-kawża bl-ismijiet* ***Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et*** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*
>
>> *23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.(ara per ezempju:* ***Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v.***

[9] Rik Nru 348/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pulliċino et v. Avukat Generali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019)*. Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

32. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi r-rikorrenti u l-predeċessur tagħhom fit-titolu ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-emfitewta Abela bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

33. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

34. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

35. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

[10] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

36. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

37. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[11] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Infatti ma tqajmet l-ebda

[11] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

38. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom

f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

39. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between*

---

[12] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[13] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[14] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-

[14] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[15], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

40. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, Onor Imħ L Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)
[16] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

41. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti, u qabilhom il-ġenituri tagħhom, huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 12 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji qabel ġiet nieqsa l-enfitewta Maria Elena sive Mariella Abela fl-2019 u ġew ritornati ċ-ċwievet lir-rikorrenti. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja setgħetx tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jew il-ġenituri tagħhom jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

42. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

43. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

D. Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Att XXVII tal-2018

44. Fil-paragrafu numru sitta (6) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi kwalunkwe kumpens lir-rikorrenti għandu jingħata biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

45. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

46. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[17]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax*

[17] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa

mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

47. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[18], fejn ġie dikjarat:

[18] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

48. Ma ġiex kjarifikat mir-rikorrenti jekk effettivament humiex qed jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sal-2018, jew sal-preżentata tar-rikors promotur. Infatti, filwaqt illi fir-rikors promotur, f'paragrafu 24, jgħidu illi l-liġi ma kreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u tas-sidien sakemm daħlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, fit-talba għall-ħatra ta' Perit Tekniku talbu illi jiġi stmat il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna sal-2019. Konsegwentement, imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jikkalkolaw il-kumpens minnhom pretiż sal-2018, b'dana illi jirrikonoxxu illi huwa sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 illi jista' jkun hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

49. Madanakollu, fi kwalunkwe każ, fid-dawl tal-insenjamenti suċitati, din il-Qorti tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-enfitewta Abela. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu jsostni illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun hekk dovut biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess qabel l-2024, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Awwissu 2018 'il quddiem;

50. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti

qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987[19]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

51. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[20], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

52. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun*

---

[19] Vide talba għall-ħatra ta' Perit Tekniku fil-verbal tas-seduta tad-19 t'April 2024, a fol 161 tal-proċess
[20] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

53. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment ngħataw rimedju, din il-Qorti tara illi, għar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, illi kienu ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom snin sħaħ, dan kien każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

54. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista'

jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

55. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

56. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi:

    a. Il-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Novembru 1981, u cioe meta l-fond kien għadu proprjeta' ta' missier ir-rikorrenti. Madanakollu, ir-rikorrenti jidher illi qed jitolbu kumpens mill-1987 'il quddiem, u għalhekk din il-Qorti sejra takkorda kumpens minn din is-sena 'l quddiem kif minnhom pretiż;

    b. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens lir-rikorrenti minn Awwissu 2018 'il quddiem;

    c. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[21], ***Georgina Grima***

[21] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

et vs Awtorita' tad-Djar et[22], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[23], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[24]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[25] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[26], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu illi fih kienu proprjetarji tal-fond il-ġenituri tagħhom, u dan stante illi huma "daħlu fiż-żarbun" tiegħu qua eredi universali tiegħu;

57. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[27], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, kellha fl-2024 valur ta' **seba' mija u tletin elf Ewro (€730,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-1987 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€2,162
1992	1996	€3,545
1997	2001	€6,333
2002	2006	€8,480
2007	2011	€13,372
2012	2016	€12,706
2017	2018	€18,345
	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrenti	**€ 269,680**

22 Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
23 Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
24 Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
25 Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
26 Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
27 Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 272 *et seq* tal-proċess

58. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-*

[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

59. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat[29]. Fir-risposti tiegħu[30], huwa ddikjara illi l-perċentwal ta' valur lokatizju ta' 3.5% minnu applikat fil-kalkoli tiegħu huwa bbażat fuq il-karatteristiċi tal-proprjeta' in diżamina, fuq il-post fejn tinsab l-istess proprjeta', u fuq id-deskrizzjoni tal-istess fond. Mistoqsi jekk il-valur lokatizju huwiex ibbażat fuq stat *furnished*, il-Perit Tekniku wieġeb illi huwa bbażah fuq l-istat preżenti tiegħu;

60. Il-Qorti rat illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali;

61. Wara illi kkonsidrat il-kontenut tar-rapport, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

62. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti mir-rikorrenti a fol 20 *et seq* tal-proċess illi mill-1987 'il quddiem, **il-kera dejjem kienet fis-somma ta' LM200 fis-sena, konvertita għal €465.88 fis-sena mis-sena 2008 'il quddiem**. Minkejja illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom għamlu attentati sabiex iżidu l-kera skont il-liġi[31], jidher illi l-enfitewta baqgħu inadempjenti, u baqgħu jħallsu l-istess kera tul il-perjodu kollu illi fih kienu jokkupaw il-fond;

63. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

[29] A fol 319 tal-proċess
[30] A fol 323-324 tal-proċess
[31] **Dok MFG2 sa MFG4**a fol 14 *et seq* tal-proċess

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

64. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued

[32] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is

the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

65. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bejn l-1987 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 14,908.16</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 269,680**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€269,680 – **30% għall-interess ġenerali** = €188,776

€188,776 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €151,020.80

€151,020.80 – **€14,908.16 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€136,112.64**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u sitta u tletin elf, mija u tnax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€136,112.64).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

66. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[33]. Peress illi l-leżjoni ġiet sofferta biss sal-2018, u r-rikorrenti kienu proprjetarji ta' ħames partijiet minn tmienja (5/8) indiviżi biss tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna fil-perjodu bejn l-2014 u l-2018, din il-Qorti sejra takkorda kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€500)**;

67. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

F. Spejjeż Ġudizzjarji

[33] Vide, *inter alia*, Rik Nru 380/2021/1, ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023

68. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

69. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>,** u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini konjugi Abela, **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**, b'tali mod li kien rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 21, George Borg Olivier Street, Sliema, u li jircievu kera gusta ghall-istess fond sa din id-data;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 21, George Borg Olivier Street, Sliema, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi 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 bl-operazzjoni tal-Ligijiet vigenti stante li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilin, u stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** billi tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **mija u sitta u tletin elf, mija u tnax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€136,112.64)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħames mitt Ewro (€500)**, b'imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji lir-rikorrenti hekk likwidati ai termini tal-Liġi;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur