QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Gimgha, 20 ta' Gunju 2025

Rikors Numru:- 5/2023 JVC

Mario Camilleri detentur tal-karta ta' l-identita' numru 29283(G) u Monica Caruana detentrici tal-karta tal-identita' numru 83067(M)

vs

Avukat tal-Istat; u
Josephine Bartolo detentrici tal-karta tal-identita' numru 364941(M)

Il-Qorti,

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

'Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji fil-kwota ta' terz (3) indiviz kull wiehed tal-fond bin-numru tmienja u sittin (68) fi Sqaq Numru erbgħa (4), Triq tal-Karmnu, Hal Luqa, Malta;

Illi din id-dar tinsab okkupata b'titolu ta' kera minn Josephine Bartolo, liema kirja hija wahda protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi sa din is-sena, l-intimata Josephine Bartolo kienet tikri l-propjeta' hawn fuq imsemmija versu l-kera ta' mitejn sittax-il Euro u sebgha u ghoxrin centezmu (€216.27), liema kera giet awmentat permezz ta' decizjoni tal-Bord li Jirregola I-Kera tat-18 t'Ottubru, 2023 fl-ismijiet Mario Camilleri et vs Josephine Bartolo et (Rik. Nru. 800/2021(LC)) ghal erbat elef u seba' mitt Euro (€4,700) fis-sena;

Illi hekk kif gie stabbilit mill-Perit tal-Bord fl-atti tal-proceduri hawn fuq indikati, il-fond in kwistjoni gie stmat f'valur ta' mitejn u hamsa u tletin elf Euro (€235,000) u għalhekk kif spjegat, gie stabbilit li l-kera gusta għandha tkun ta' erbat elef u seba' mitt Euro (€4,700) fis-sena;

Illi minkejja li kif hawn spjegat, il-kera giet awmentata, b'dan izda li minhabba l-ligijiet tal-kera taht il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghadhom prekluzi milli jiddisponu mill-propjeta' tagħhom liberament u dan stante li l-istess kirja xorta wahda ghadha kkunsidrata bhala wahda protetta;

Illi apparti hekk, jinghad li minn meta r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta' taghhom, gew lezi d-drittijiet fundamentali taghhom fit-tgawdija tal-propjeta' konsistenti wkoll f'telf ta' kirja gusta ghall-fond mertu ta' dawn il-proceduri;

Illi għalhekk huwa car li minhabba dan l-istat tal-pozizzjoni legali f'Malta qed ikun hemm interferenza fid-dritt tal-esponenti li jgawdu l-possedimenti taghhom;

Illi jingħad ukoll li l-inkwilina qed issib protezzjoni tal-Ligi u għalkemm skond il-Ligi, il-Gvern għandu dritt li jikkontrolla l-uzu ta' propjeta', l-esponenti jtennu li fiz-zminijiet ta' llum għandu jkun hemm suq liberu u għandu jkun is-suq li jiddetta u jirregola sitwazzjonijiet simili. Dan kollu wkoll fid-dawl tas- shubija ta Malta fl-Unjoni Ewropea;

Illi konsegwentement, l-indhil tal-istat għandu jkun limitat il-ghaliex tali kontroll u restrizzjonijiet imposti mil-Ligi huma eccessivi u oneruzi

zzejjed fuqhom u ghalhekk m'humiex iktar accettabbli li jibqghu jsehhu fuq kirjiet li gew fis-sehh qabel Gunju, 1995, bhal ma hu l-kaz odjern;

Illi għalhekk qed issehh lezjoni għad-dritt taghhom li jgawdu l-possedimenti taghhom kif sancit fl-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi dan huwa aggravat bil-fatt li lanqas ma għandhom rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u b'hekk qed jigu lezi d-drittijiet taghhom kif sanciti fl-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, l-esponenti qegħdin umilment jitolbu li l-intimati jgħidu għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li minhabba l-premess qegħdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol, l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali;

2. Taghti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil- u mhux limitat ghall-:

   a. Hlas ta' danni kemm pekunjarji għal-lezjonijiet imsemmija; u

   b. Hlas ta' danni non-pekunjarji ghal-lezjonijiet imsemmija;

3. Tiddikjara li l-intimata Josephine Bartolo bhala inkwilina ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kemm fejn jirrigwarda 'tenure' kif ukoll fejn jirrigwarda valur tal-kera;

4. Tiddikjara li s-sidien m'għandhomx jibqghu marbuta u tenuti li jhallu lill-inkwilina taghhom tibqa' tgawdi protezzjoni imma huma ghandhom jitqiesu li huma liberi li jinnegozzjaw mal-inkwlina dwar it-terminu li fih għandu jigi ritornat lura lilhom l-pussess vakanti tal-fond mikri;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ingunti għas-subbizzjoni.'.
Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'1. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi l-fond 68, fi Sqaq nru 4, Triq tal-Karmnu, Ħal Luqa huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jirrileva illi r-rikorrenti kienu konsapevoli tar-regim legali li jirregola l-kirjiet meta xtraw is-sehemhom fil-fond. Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tippremja l-eżerċizzju ta' spekulazzjoni li għamlu r-rikorrenti. F'dan il-kuntest l-esponent jirreferi għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ***44* Main Street *(C52042)* v. *L*-Avukat tal-Istat *et*** tal-25 t'Ottubru 2023, fejn f'każ simili għal dan, il-Qorti Kostituzzjonali ma llikwidatx kumpens favur is-sid tal-propjetà soġġetta għall-kirja protetta stante illi s-sid tal-propjetà kellu return on investment sodisfacenti;

3. L-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Dwar l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea il-kunċett kollu ta' smiegh xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali izda jirrigwarda biss il-"procedural *fairness*" ta' kawza u cioè: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien ingustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smiegħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

5. L-ilment mibni fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa konċettwalment ħażin. Dan għaliex dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-Konvenzjoni Ewropea;

6. L-esponent jirrilevaw illi t-tielet u r-raba talba ma huma xejn ħlief attentat sabiex tiġi impunjata sentenza li diġà għaddiet in ġudikat u cioè s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-18 t'Ottubru 2023 fl-ismijiet **Mario Camilleri et vs Josephine Bartolo** ***et***. L-esponent jikkontendi illi din l-Onorabbli Qorti m'hijiex Qorti ta' tielet istanza u m'għandhiex tidħol fil-mertu ta' kwistjonijiet deċiżi jew li jridu jiġu deċiżi fi qrati oħra. L-uniku analiżi li din l-Onorabbli Qorti għandha tagħmel huwa jekk, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, ġewx lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;

7. L-esponent jirrileva illi l-Att XXIV tal-2021 jassigura illi jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali fatt li diġà gie konfermat mill-ġurisprudenza tal-Qrati Kostituzzjonali;

8. L-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens għaż-żmien li huma ma kienux sid tal-fond stante illi d-drittijiet fondamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti;

9. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika biss mil-mument li r-rikorrenti partikolari xtraw sehemhom fil-fond u sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Bl- ispejjeż'.

Rat ir-risposta tal-intimata Josephine Bartolo li taqra kif isegwi:

'1. Illi, fl-ewwel lok, filwaqt illi l-eċċipjenti tagħraf illi hija għandha interess ġuridiku u allura *locus standi* f'azzjoni ta' din ix-xorta, hija ċertament ma taħtix għall-ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u ċertament illi ma għandu jħallas l-ebda kumpens lill-istess rikorrenti u lanqas ma għandu jbati l-ispejjeż ta' din il-kawża;

2. Illi, fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta` mertu ta' din il-kawza, u jissostanzjaw l-istess bid-dokumenti meħtieġa;

3. Illi, fit-tielet lok, jiġi eċċepit illi li bid-dħul fis-seħħ tal-Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw aktar dwar zbilanċ jew nuqqas ta' proporzjonalita' u kwindi l-jeddijiet fondamentali tagħhom ma jistgħux jitqiesu bħala miksura;

5. Illi, di piu', iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, il-liġijiet ċitati mir-rikorrenti iservu għan legittimu u soċjali u jħarsu u ma jistgħux għalhekk jitqiesu bħala vjolattivi tal-jeddijiet fondamentali tal-istess rikorrenti. F'kull każ, l-Istat għandu kull jedd u setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku;

6. Illi, addizzjonalment, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi fi kwalsijasi valutazzjoni tal-fond u eżami aġġudikattiv tal-proporzionalità bejn l-interessi tal- kontendenti għandu jittieħed kont tad-diversi miljoramenti illi wettqet l-eċċipjenti fil-fond mikri tul dawn is-snin kollha u kif ukoll il-fatt illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom qatt ma wettqu xi forma ta' manutenzjoni fl-istess fond;

7. Salv l-eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, sentenza, kopji ta' ricevuti, kopja tar-rapport redatt mill-Periti Teknici quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-nota tar-rikorrenti Mario Camilleri et intavolata nhar it-12 t'April, 2024 a fol. 45 tal-process fejn permezz taghha ddikjaraw li qed jirtiraw it-talbiet taghhom limitatament fejn dawn jirrigwardaw l-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali u rat li fil-verbal tad-19 ta' April, 2024 in vista ta' dan Dr. Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat irtira r-raba' u l-hames eccezzjoni;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Lulju, 2024 Dr. Joshua Grech ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 68 fi Sqaq numru 4, Triq tal-Karmnu, Luqa, Malta mis-sena 1987 u kull hames snin sas-sena 2021, rat li Dr. Anthony Borg ghall-intimat Avukat tal-Istat u Dr Marsette Portelli Xerri ghall-intimata Josephine Bartolo m'oggezzjonawx salv ghall-ispejjez, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-3 ta' Ottubru, 2024 u mahluf nhar it-12 ta' Novembru, 2024 a fol. 90 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Marzu, 2025 Dr Marsette Portelli Xerri ghall-intimata Bartolo talbet l-allegazzjoni tal-process tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Mario Camilleri et -vs- Josephine Bartolo numru 800/2021LC deciza fit-18 ta' Ottubru, 2023, rat li l-kontro-partijiet m'oggezzjonawx u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet esebita fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta’ Marzu, 2025 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta’ tal-partijiet li jipprezentaw noti ta’ sottomissjonijiet b’termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

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

1. Illi r-rikorrenti Mario Camilleri u Monica Caruana jippremettu li huma l-proprjetarji fil-kwota ta' terz indiviz (1/3) kull wiehed/wahda minnhom tal-fond bin-numru 68, Sqaq Numru 4 fi Triq tal-Karmnu, Hal Luqa, Malta liema fond indikat gie akwistat minnhom b'zewg kuntratti separatament.

Ir-rikorrenti Monica Caruana akkwistat is-sehem taghha ta' terz indiviz (1/3) permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion (a fol. 9 et seq tal-process), filwaqt li r-rikorrenti Mario Camilleri akkwista s-sehem tieghu ta' terz indiviz (1/3) permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Jannar, 2020 fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud (a fol. 12 et seq tal-process).

2. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata mill-proprjetarju precedenti certu Carmelo Calleja lil Carmel Bartolo taht titolu ta' cens temporanju ghal sbatax (17) il-sena versu c-cens annwu u temporanju ta' tlieta u ghoxrin lira tal-munita l-antika (Lm23) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u hamsin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€53.58) b'kuntratt datat 23 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba (a fol. 5 et seq tal-process). Il-fond ghadu f'idejn l-intimata Josephine Bartolo sallum u dan ai termini tal-Ligijiet vigenti li tawha dritt ta' lokazzjoni.

3. Illi r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi ddikjarat li minhabba l-premess qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali. Talbu wkoll li l-Qorti taghti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil u mhux limitat (a) ghall-hlas ta' danni kemm pekunjarji ghal-lezjonijiet imsemmija; u (b) hlas ta' danni non-pekunjarji ghal-lezjonijiet imsemmija. Ir-rikorrenti talbu wkoll li jigi ddikjarat li l-intimata Josephine Bartolo bhala inkwilina ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kemm fejn jirrigwarda 'tenure', kif ukoll fejn jirrigwarda valur tal-kera. Finalment

talbu li jigi ddikjarat li s-sidien m'ghandhomx jibqghu marbuta u tenuti li jhallu lill-inkwilina taghhom tibqa' tgawdi protezzjoni imma huma ghandhom jitqiesu li huma liberi li jinnegozjaw mal-inkwilina dwar it-terminu li fih ghandu jigi ritornat lura lilhom il-pussess vakanti tal-fond mikri.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 8 ta' Lulju, 2024 a fol. 85 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 68 fi Sqaq numru 4, Triq tal-Karmnu, Luqa, Malta mis-sena 1987 u kull 5 snin sas-sena 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar it-3 ta' Ottubru, 2024 u halef l-istess nhar it-12 ta' Novembru, 2024 u jinsab fl-atti a fol. 90 et seq tal-process. Jirrizulta mir-rapport li l-Perit Tekniku Grech, wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech spjega li huwa bbaza l-valur tal-proprjeta' ghas-snin precedenti fuq 'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Jghid ukoll li huwa ha konjizzjoni wkoll tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru 2021 kif ukoll tar-rapport 'Property Market Study Overview 2022' mahrug mill-istess entita', rapport iehor 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grant Thorton u The Annual Malta Residential Rental Study 2nd Edition (Housing Authority). Il-Perit Tekniku Grech jghid illi l-valur lokatizzju gie stabilit bhala persentagg fuq il-valur fis-suq u r-rata' applikata kienet dik kif indikata fit-Tabella bhala 'Yield'. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 bil-valur ghas-sena 2021 ikun dak ta' mija u sebghin elf Ewro (€170,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€20,000	2.00%	€400
1992	€32,000	2.00%	€640
1997	€58,000	2.00%	€1,160
2002	€70,000	2.25%	€1,575
2007	€105,000	2.50%	€2,625
2012	€105,000	2.50%	€2,625
2017	€150,000	2.75%	€4,125
2021(Q2)	€170,000	2.75%	€4,675

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta lill-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimata Josephine Bartolo:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jgibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghall-kirja protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Filwaqt li l-intimata Josephine Bartolo fit-tieni eccezzjoni taghha eccepiet li r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna u jissostanzjaw l-istess b'dokumenti mehtiega.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi jibda billi jinghad dwar il-prova tat-titolu, li kif kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017:

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

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni, ghalhekk m'hemmx dubju li l-fond in kwistjoni huwa proprjeta' tar-rikorrenti. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor**'. Il-Qorti taghmel referenza wkoll ghall-fatt illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ddikjara li m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

<u>Prova li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma applikabbli ghall-kaz odjern:</u>

Illi r-rikorrenti fl-atti pprezentaw kopja ta' kuntratt datat 23 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba (fol. 5) minn fejn jirrizulta li s-sid precedenti tal-fond in kwistjoni certu Carmelo Calleja kien ghadda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' cens temporanju a favur Carmel Bartolo - l-antekawza tal-intimata Josephine Bartolo ghall-ammont ta' tlieta u ghoxrin lira (Lm 23) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u hamsin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€53.58). In vista ta' dan m'hemmx dubju li l-ligi applikabbli hija proprju l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif iddikjarat mir-rikorrenti, billi l-intimata Bartolo baqghet tokkupa l-fond taht titolu ta' kirja bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Madanakollu dan il-fatt m'ghandux jwaqqaf il-kawza, billi kif gie ritenut mill-Qorti

Kostituzzjoni fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmel Mangion et -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza nhar id-29 ta' Marzu, 2023 illi:

> '18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa. B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.'.

In vista ta' dak iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali, u fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, din il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi fl-ahhar mill-ahhar japplikax il-Kap. 69 jew il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta effettivament ma kinitx ser taghmel wisq differenza billi z-zewg ligijiet kienu jimponu kirja protetta bi hlas ta' kera baxxa. Fic-cirkostanzi fl-ezami taghha l-Qorti sejra tikkunsidra l-applikazzjoni tal-artikoli taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dipiu' l-intimat Avukat tal-Istat innifsu ddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li mhux jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

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

Illi bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti kienu konsapevoli tar-regim legali li jirregola l-kirjiet meta xtraw sehemhom fil-fond. Ghaldaqstant din il-Qorti m'ghandiex tippremja l-ezercizzju ta' spekulazzjoni li ghamlu r-rikorrenti. L-intimat Avukat tal-Istat jaghmel referenza ghad-decizjoni moghtija fl-ismijiet **44 Main Street (C52042) -vs- L-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2023 fejn ma giex illikwidat kumpens billi s-sid tal-proprjeta' kellu '*return on investment*' sodisfacenti.

Illi mill-provi prodotti fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti Monica Caruana xtrat u akkwistat sehemha ta' terz (1/3) indiviz mill-fond in kwistjoni bin-numru 68 fi Sqaq numru 4 fi Triq tal-Karmnu, Hal Luqa b'kuntratt tad-19 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (fol. 9). Minn qari ta'

dan il-kuntratt m'hemmx dubju li r-rikorrenti Caruana kienet konsapevoli bil-kirja favur terzi. Infatti fil-kuntratt hemm iddikjarat li '*L-imsemmija fondi huma t-tlieta mikrija lil terzi, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom.*'. Madanakollu l-Qorti temmen li r-rikorrenti Caruana ma setghet qatt tipprevedi li din il-kirja kienet ser tibqa tiggedded ghal daqstant snin, tant li minn meta akwistat sehemha mill-fond sallum jirrizulta li ghaddew l-fuq minn sitta u tletin (36) sena. Ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti ma jistax jigi argumentat li fil-kaz tar-rikorrenti Monica Caruana kien hemm '*return on investment*' sodisfacenti fuq s-sehem akkwistat minnha.

Mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tar-rikorrenti Mario Camilleri li mill-provi prodotti fl-atti jirrizulta li akwista s-sehem ta' terz (1/3) indiviz b'kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2020 fl-atti tan-Nutar Josianne Mifsud (fol. 12) kif '*...mikrija u fil-pussess ta' terzi...*' bil-prezz mizeru ta' erbgha t'elef Ewro (€4,000). M'hemmx dubju li r-rikorrenti Mario Camilleri kien konsapevoli bil-konsegwenzi tad-disposizzjonijiet tal-Ligijiet applikabbli fuq kirjiet simili, liema konsegwenzi kienu riflessi fil-prezz baxx li bih huwa xtara s-sehem ta' terz (1/3) indiviz. Infatti jekk jigi kkumparat dan il-valur ta' erbgha t'elef Ewro (€4,000) li bih r-rikorrenti Camilleri akwista s-sehem fil-fond, mal-valur tal-fond attribwit fl-istess sena mill-Perit Tekniku Joseph Grech nominat mill-Qorti, jirrizulta li l-valur reali tal-kwota ta' terz (1/3) indiviz kien dak ta' hamsin elf Ewro (€50,000). Fil-fehma tal-Qorti m'hemmx dubju li r-rikorrenti Mario Camilleri kellu '*return on investment*' sodisfacenti. Ghaldaqstant fil-konfront tar-rikorrenti Mario Camilleri l-Qorti sejra tghaddi sabiex tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u konsegwentement tghaddi sabiex ma tillikwidax kumpens u danni fil-konfront tieghu.

Is-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fis-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li t-tielet u r-raba' talba m'huma xejn hlief attentat sabiex tigi mpunjata sentenza li diga' ghaddiet in gudikat u cioe' s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-18 t'Ottubru 2023 fl-ismijiet Mario Camilleri et -vs- Josephine Bartolo et. Sostna li din il-Qorti m'hijiex Qorti tat-tielet istanza u m'ghandiex tidhol

fil-mertu ta' kwistjonijiet decizi jew li jridu jigu decizi fi qrati ohra. L-unici analizi li din il-Qorti taghmel huwa jekk meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kaz, gewx lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi din il-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti li taghmel tali dikjarazzjonijiet. Dipiu' llum bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ghandhom rimedji effettivi fil-ligi ghall-ilment taghhom u difatti huma wkoll ipprocedew b'tali proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk l-Kap. 158 u anke l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'humiex fil-prezent lezivi ghad-drittijiet fundamentali taghhom.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of

property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)'.

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

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

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

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

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

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

'2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Lulju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba liema kuntratt kien beda jiddekorri minn dakinhar stess u skada fit-22 ta' Lulju, 1993. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti gie assoggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

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

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

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

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

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

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma

provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

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

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the</u>

<u>aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."</u> (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie ddikjarat illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis- saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

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

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika giet moghtija permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Lulju, 1976 atti Nutar Dottor Philip Saliba ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt u skada fit-22 ta' Lulju, 1993 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss

wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta′ taghhom mis-sena 1995 ′il quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista′ jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe′ li ma tahsadx b′mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta′ proprjeta′ li kien ilhom bid-drittijiet ta′ proprjeta′ taghhom lezi konsegwenza ta′ dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja (fol. 5) jirrizulta li inizjalment ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' tlieta u ghoxrin lira Maltin (Lm 23) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u hamsin Ewro u tmienja u hamsin centezmu (€53.58). Issegwi li r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li l-kera saret fl-ammont ta' mitejn u sittax il-Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€216.27) fis-sena, u dan l-ammont zdied wara decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fejn l-ammont gie stabbilit ghal dak ta' erbat elef u sebgha mitt Ewro (€4,700) fis-sena.

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

> ′Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista′ jikseb is-sid f′suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma′ hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma′ l-kera xieraq ta′ fond urban [Art 4 (1)(b) –

Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

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

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in*

most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Bartolo u l-antekawza taghha ilhom igawdu l-fond mis-sena 1976 u cioe′ disgha u erbghin (49) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tallum.

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

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti Monica Caruana saret proprjetarja ta' terz (1/3) indiviz tal-fond mertu tal-kawza odjerna meta hija akwistat is-sehem b'kuntratt tad-19 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion (fol. 9). Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1989 u cioe′ s-sena li hija akkwistat il-fond in kwistjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 cioe′ meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w′ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta′ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, u fil-kwota ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta′ sittax il-elf disgha mija tnejn u hamsin Ewro u sebgha centezmi (€16,952.07). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li l-intimata Bartolo sas-sena li giet intavolata l-kawza kienet thallas l-ammont ta′ mitejn u sittax il-Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€216.27) fis-sena u baqghu jircievu dan l-ammont sa meta gie deciz mill-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu jkun hemm awment fil-kera. Madanakollu fl-atti gie pprezentat kopja tal-ktieb tal-kera a fol. 51 et seq tal-process minn fejn jirrizulta bic-car l-kera pagabbli sena b′sena. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti Monica Caruana irceviet ghal kwota proprjeta' taghha ta' terz (1/3) indiviz is-somma ta′ erbgha mija sitta u tletin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€436.35).

€16,952.07 - €436.35 = €16,515.72

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta′ 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut

kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€16,515.72 – 30%= €11,561 – 20% = €9,248.80

<u>Ammont ta' kumpens dovut lir-rikorrenti Caruana</u>: disgha 'telef mitejn tmienja u erbghin Ewro u tmenin centezmu (€9,248.80).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elf (€1,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

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

1. Tiddikjara r-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat bhala sorvolati billi dawn gew irtirati fil-mori tal-kawza;

2. Tilqa' in parte t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi tiddikjara li l-ebda kumpens m'huwa dovut lir-rikorrent Mario Camilleri billi huwa kien konsapevoli tar-regim legali li jirregola l-kirjiet meta xtara s-sehem tieghu fil-fond in kwistjoni bin-numru 68, Sqaq numru 4 fi Triq tal-Karmnu, Hal Luqa, Malta u nfatti minhabba din ir-raguni huwa xtara l-kwota tieghu bi prezz vantaggjuz hafna, filwaqt li tichad l-eccezzjoni msemmija fir-rigward ir-rikorrenti Monica Caruana;

3. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti Monica Caruana u tiddikjara li minhabba l-premess qeghdin jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tichadha fir-rigward ir-rikorrenti Mario Camilleri ghar-ragunijiet suesposti u tichadhom fir-rigward tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba u taghti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil-hlas ta' danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji ghal-lezjonijiet imsemmija fil-konfront biss tar-rikorrenti Monica Caruana fl-ammont kumplessiv ta' ghaxart elef mitejn tmienja u erbghin Ewro u tmenin centezmu (€10,248.80) fil-waqt li tichadha fil-konfront tar-rikorrenti Mario Camilleri u dan ghar-ragunijiet suesposti;

6. Tichad it-tielet u r-raba' talba u dan ghar-ragunijiet suesposti.

Bl-ispejjez fic-cirkustanzi xorta wahda kollha a karigu tal-Avukat tal-Istat inkluz tal-intimati inkwilini.

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

Moqrija.

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

Jake Mejlak
Deputat Registratur
20 ta' Gunju, 2025