QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Gunju 2021

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 89/2020 JVC

Louise Ann Gauci Borda (K.I. 576446M)
(162, Louisa, Psaila Street, Birkirkara)

vs

Avukat tal-Istat
(Il-Palazz, il-Belt Valletta)

Joseph Frendo (K.I. 525551M)
Anna Frendo (K.I. 296858M)
(132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

i. ʻIlli r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien** u dan skond kuntratt tat-2 ta' Gunju 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, liema kuntratt qed jigi hawn annessi u mmarkat bhala **"Dokument A".**

ii. Illi r-rikorrenti kienet akkwistat l-istess fond mill-eredita' tal-mejta ommha Iris Cauchi Gera li mietet fil-11 ta' Jannar 2000, u li l-wirt taghha ddevolva b'testment unica charta tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, **"Dokument B"** hawn anness.

iii. Illi l-imsemmija Iris Cauchi Gera halliet l-uzufrutt ta' hwejjigha lill-mejjet zewgha Alberto Cauchi Gera, li miet fit-3 ta' Mejju 2005, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".**

iv. Illi bid-dikjarazzjoni causa mortis "Dokument A" hawn fuq referit, l-imsemmija rikorrenti giet immessa fil-pussess tal-proprjeta' fuq msemmija.

v. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.

vi. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata b'koncessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia ghal 21 sena, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala

<u>"Dokument E"</u>, u dan versu cens annwu u temporanju ta' Lm 72.00c fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.

vii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet **fil-31 ta' Ottubru 2020** u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Frendo sal-gurnata ta' llum, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun Lm144.00c ekwivalenti ghal €335.43c, u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

viii. Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013 l-kera gholiet ghal €336.00c u fl-1 ta' Jannnar 2016 il-kera saret €342.16c u sussegwentement baqa' joghla kull tlett snin sakemm fl-1 ta' Jannar 2019 il-kera llum hija ta' €353.02c fis-sena.

ix. Illi l-intimati Frendo qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Frendo li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

x. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-

fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xi. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

xii. Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

xiii. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €335.43c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xiv. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li huwa hadu hsieb biex

jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Zammit.

xv. Illi b'sentenza deciza mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropjea kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.

xvi. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Biedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xvii. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-

istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunarji, €4,500 bhala danni non pekunarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effetivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xviii. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

<u>I.</u> Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Frendo u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond

132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien, proprjeta′ tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien bi vjolazzjoni ta′ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta, u l-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. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b′konsegwenza ta′ l-operzzjonijiet ta′ l-Att XXIII ta′ l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta′ l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta′ in kwistjoni ai termini ta′ l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta′ l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.′.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat tal-Istat li eccepixxa kif isegwi:

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront taghha qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' 132, Triq it-Tarzna, Hal Tarxien, minghajr ma qed tinghata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrent li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent trid jgib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrent ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' certament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta'; tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qeghdin jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

   Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdon jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"</u>*[2];

12. Illi ghalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-Ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma ghandha tevalwa u tapplika l-Ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

14. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal- ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

15. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrent ghandha il-possibilita' li titlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tiehu lura l-pussess tal-propjeta' taghha;

16. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala

---

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Frendo et li eccepew kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, l-esponenti m'ghandhomx ikunu huma li jigu kkundanati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda cittadin privat ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu ghal dak ecepit, l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-premessi tal-attrici m'ghandhomx mis-sewwa u huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet;

3. Illi l-esponenti assiguraw li jottemporaw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u cioe' mal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxew hazin u/jew mhux in linea ma dak li tghid il-ligi;

4. Illi l-esponenti qieghdin jokkupaw l-fond taht titolu validu fil-ligi, b'kera ghola mill-kera minima, hekk kif stabbilita' taht l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita` maqbula u dik mitluba;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx ibaghtu l-ebda spejjez konnessi ma dawn il-proceduri *stante* li l-istess esponenti ma jistghux ikunu kkastigati ghax ottempraw ruhhom ma' ordni legittima tal-ligi:

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghdin umilment jitlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni preliminari u/jew in parte migjuba mill-esponenti. Dan taht dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.'.

Rat l-affidavits, kuntratt, dikjarazzjoni *causa mortis*, rapport, domandi in eskussjoni u risposti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Lulju, 2020 Dr Edward Debono talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal Tarxien ghal perijodu mill-1 ta' Novembru, 2000 u kull hames snin *de quo* sal-31 ta' Dicembru, 2019;

Rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fil-15 ta' Lulju, 2020 fejn gie mahtur il-Perit Tekniku Joe Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech li gie mahluf fit-30 ta' Ottubru, 2020 u li jinsab fl-atti a fol. 53 *et seq* tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Joe Grech mill-intimat Avukat tal-Istat a fol. 63 *et seq* tal-process u r-risposti tal-Perit Tekniku Joe Grech a fol. 64 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Marzu, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda tilmenta li l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola d-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha cioe' fuq il-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Issostni li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph u Anna konjugi Frendo b'tali mod li rrendew impossibbli lill-attrici li tirriprendi l-fond 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien, b'kera mhux adegwata li ma tirriflettix is-suq b'dan li qed jigi kkawzat sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini konjugi Frendo. Ir-rikorrenti tishaq li l-kera bl-emendi ntrodotti ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq. Ir-rikorrenti Louise Ann

Gauci Borda titlob fost affarijiet ohra li jigi dikjarat u deciz li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni, tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Illi min-naha tieghu l-Avukat tal-Istat fir-risposta ntavolata nhar l-4 ta' Gunju, 2020 irribatta preliminarjament billi sahaq li r-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda ghandha ggib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien. Sostna in oltre li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu tal-proprjeta' in kwistjoni stante li f'dak l-istadju certament li wiehed ma setax jitkellem dwar possedimenti. L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li r-rikorrenti qed tilmenta minnu jrid jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Fil-mertu, l-Avukat tal-Istat jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Jinsisti li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' haga li ma gratx fil-kaz odjern fejn is-sid baqghet proprjetarja tal-fond. Fir-rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponenti jirrileva li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. L-

Avukat tal-Istat jishaq li hemm bazi ragonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. M'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan li d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sid qua proprjetarju tal-fond baqghu mpregudikati. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom u dan sabiex ma jispiccawx bla saqaf fuq rashom u dan taht kundizzjonijiet riveduti. Isegwi li l-artikolu m'huwiex wiehed illegittimu jew mhux fl-interess generali. Fir-rigward l-isproporzjon fil-kera, l-Avukat tal-Istat qal li fil-kaz odjern ma jistax jinghad li l-kera kienet wahda sproporzjonata tenut kont li f'kazijiet bhal dawn fejn jezisti interess generali ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq hieles. L-Avukat tal-Istat jishaq li din il-Qorti m'ghandiex tevalwa din il-Ligi f'kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq pero' ghandha tevalwa l-ligi f'qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz. Isegwi li dan l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' m'huwiex gustifikat ghax m'hemm l-ebda ksur tal-artikoli msemmija u ghalhekk kull talba ghall-kumpens m'hijiex misthoqqa. Imbaghad jghid li f'dawk il-kazijiet kontra l-Istat Malti, l-Qorti setghet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Aktar minn hekk wara li nghataw dawk id-decizjonijiet il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi ntroduca l-Artikolu 12B. Finalment eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba.

Illi l-intimati Joseph u Anna konjugi Frendo fir-risposta taghhom intavolata nhar il-15 ta' Gunju, 2020 eccepew preliminarjament illi m'ghandhomx ikunu huma li jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem in vista tal-fatt li l-ebda cittadin privat ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi ghalhekk m'humiex il-legittimi kontradditturi u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Ziedu bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu li l-premessi tar-rikorrenti m'ghandhomx mis-sewwa u huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Sahqu li huma assiguraw li jottemperaw ruhhom mal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kodici Civili u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxew hazin u/jew mhux in linea ma dak li tghid il-ligi. Sostnew li huma qeghdin jokkupaw il-fond taht titolu validu fil-ligi b'kera ghola mill-kera minima, hekk kif stabbilit fl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Jinsistu wkoll li huma dejjem hallsu l-kera bil-modalita' maqbula u dik mitluba. Finalment eccepew li m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjez konnessi ma dawn il-proceduri stante li huma ma jistghux jigu kkastigati ghax ottemperaw ruhhom ma' ordni legittima tal-ligi.

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

Illi jirrizulta li r-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda hija l-proprjetarja tal-fond 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien liema fond kien gie ghandha mill-wirt u successjoni ta' ommha Iris Cauchi Gera li giet nieqsa fil-11 ta' Jannar, 2000 u li l-wirt taghha ddevolva b'testment *unica charta* tas-16 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (ara testment a fol. 11 *et seq* tal-process). L-attrici ddenunzjat il-fond imsemmi permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 2 ta' Gunju, 2000 fl-atti ta' l-istess

Nutar Joseph Henry Saydon (a fol. 6 *et seq* tal-process). Il-Qorti tinnota li kemm fit-testment, kif ukoll fid-dikjarazzjoni *causa mortis*, il-fond gie ndikat bhala li jinsab fir-rahal ta' Casal Paola u mhux Hal-Tarxien kif tindika l-attrici fil-premessi taghha. Il-Qorti tippressupposni li tali tibdil probabilment sar minn tibdil fil-konfini taz-zewg irhula li jmissu ma' xulxin.

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 29 ta' Ottubru, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia l-awtrici fil-titolu tal-attrici Iris Cauchi Gera kkoncediet il-fond lill-intimati Joseph u Anna konjugi Frendo ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm 72 tal-munita l-antika pagabbli fis-sena u bil-quddiem (a fol. 24 *et seq* tal-process). L-enfitewsi kienet taghlaq fil-31 ta' Ottubru, 2000.

Illi wara l-iskadenza tal-enfitewsi, l-inkwilini Joseph u Anna konjugi Frendo baqghu jirrisjedu fil-fond u dan peress li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 il-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament gie intitolat skont il-Ligi li jibqa' jokkupa il-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera, b'kera doppja u cioe' dik ta' Lm144.00 tal-munita l-antika u dan a tenur tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-attrici Louise Ann Gauci Borda nhar is-27 ta' Mejju, 2020 ipprocediet bil-kawza odjerna fejn *inter alia* tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-attrici talbet ukoll li jigi likwidat

kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji u konsegwentement l-Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas tali kumpens u danni wara dikjarazzjoni li huwa vvjola dawn id-drittijiet fundamentali.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 15 ta' Lulju, 2020 (a fol. 51 tal-process) gie nominat il-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal Tarxien ghal perijodu mill-1 ta' Novembru, 2000 u kull hames snin *de quo* sal-31 ta' Dicembru, 2019.

Illi l-Perit Tekniku Joe Grechipprezenta r-rapport tieghu nhar l-1 ta' Ottubru, 2020 u halef l-istess rapport nhar it-30 ta' Ottubru, 2020 u jinsab fl-atti a fol. 53 *et seq* tal-process. Fir-rapport tieghu jirrizulta li l-Perit Tekniku spjega l-mod kif wasal kemm ghall-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu, kif ukoll ghall-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni u sussegwentament ghadda sabiex taha d-deskrizzjoni tal-proprjeta' 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien.

Sabiex wasal ghall-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu, il-Perit Tekniku Grech ghamel uzu mill-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta, kif ukoll aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona liema valur wassal ghas-somma ta' mija hamsa u sebghin elf Euro (€175,000) fis-sena 2020.

Il-Perit Tekniku Joe Grech ghadda wkoll sabiex taha l-valur lokatizzju tal-proprjeta' li fis-sena 2020 kien jammonta ghall-hames mija tlieta u tmenin u tlieta u tletin Euro (€583.33) fix-xahar cioe' sebat elef Euro (€7000) fis-sena. Jirrizulta li dan il-valur gie bbazat fuq il-valur fis-suq u r-rata applikata kienet dik ta' 4% tal-valur tal-proprjeta'. Huwa spjega li din ir-rata hija kemmxejn

ghola mir-rata applikabbli ghall-appartamenti minhabba li l-proprjeta' ghandha l-uzu esklussiv tal-bejt u ghandha access indipendenti. Huwa ghadda wkoll sabiex ikkalkula l-valur lokatizzju tal-proprjeta' matul is-snin 2000 sal-2020, f'intervalli ta' hames (5) snin.

Bi twegiba ghal domanda in eskussjoni ta' l-Avukat tal-Istat il-Perit Tekniku wiegeb li bhala sorsi sabiex wasal kemm ghal valur lokatizzju, kif ukoll ghall-valur fuq is-suq miftuh, huwa uza sorsi li ghandu bhala database l-ufficju u minn esperjenzi personali ta' proprjetajiet mixtrija minn klienti tieghu fil-madwar. Din il-Qorti ser tirriproduci t-tabella li tindika l-valur lokatizzju fis-suq fuq perijodi ta' hames (5) snin ghal ahjar intendiment.

Sena	**Valur fis-suq**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
2000	€ 50,000	€ 2,000
2005	€ 85,000	€ 3,400
2010	€ 90,000	€ 3,600
2015	€ 110,000	€ 4,400
2020	€ 175,000	€ 7,000

Mill-atti jirrizulta li kien unikament l-intimat Avukat tal-Istat li ressaq domandi in eskussjoni, filwaqt li hadd mill-intimati ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri (ara domandi in eskussjoni a fol. 62 *et seq* tal-process u risposti a fol. 64 *et seq* tal-process).

L-ewwel eccezzjoni – Prova tat-titolu fuq il-fond:

Illi in linea preliminari l-Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda ghandha

tressaq prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta' mertu tal-kwistjoni. Sahaq li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma' hija kellha t-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni stante li f'tali stadju wiehed zgur ma jistax jitkellem dwar possediment.

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), kif diversament preseduta 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.'

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi fi kwalunkwe kaz jirrizulta li l-attrici Louise Ann Gauci Borda akkwistat il-fond mertu tal-kawza odjerna mill-wirt u successjoni

ta' ommha Iris Cauchi Gera li giet nieqsa nhar il-11 ta' Jannar, 2000 u fejn skont it-testment *unica charta* taghha datat fis-16 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon hija halliet il-fond lill-attrici bintha Louise Ann Gauci Borda (ara testment a fol. 11 *et seq* tal-process, u dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 6 *et seq* tal-process).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond, jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Dan premess, fir-rigward it-tieni parti tal-eccezzjoni preliminari fejn l-Avukat tal-Istat sahaq li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perijodi qabel ma hija kellha t-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, l-Qorti tinnota li l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku Joe Grech saret mill-1 ta' Novembru, 2000 u ghalhekk wara li l-fond gie f'idejn l-attrici. In oltre l-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici ndikat l-ammont ta' €67,000 bhala danni sofferti minnha. Minn kalkolu semplici jirrizulta li l-attrici kkalkolat id-danni minn meta hija saret proprjetarja tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien u cioe' mis-sena 2000 u llimitat it-talba sas-sena 2019 (ara premessa ndikata bin-numru ruman xviii. fir-rikors guramentat fejn l-attrici ndikat li t-talba giet limitata sal-31 ta' Dicembru, 2019).

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>Ir-raba' eccezzjoni – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li t-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni, ghalhekk il-mizuri msemmija fil-Ligi li qeghdin jattakkaw ir-rikorrenti jinkwadraw ruhhom taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

'(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) 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:

> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar l-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

> '47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

> '13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

> 'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu, l-Att XXIII tal-1979

holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Frendo – Mhux legittimi kontradditturi:</u>

Permezz ta' l-eccezzjoni preliminari l-intimati Joseph u Anna konjugi Frendo qeghdin jeccepixxu li huma m'ghandhomx jigu kkundannati bi ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem in vista li l-ebda cittadin privat ma jista jigi misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi. Isostnu li nsegwitu ghal dak eccepit, l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti tilmenta li l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser u jivvjola d-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet

Fondamentali.

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

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gja gie citat precedentement.

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 ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of 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**.)[4]'

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:

[4] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

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-awtrici tal-koncessjoni enfitewtika Iris Cauchi Gera kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Ottubru, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia liema kuntratt skada fil-31 ta' Ottubru, 2000 (ara kuntratt a fol. 24 *et seq* tal-process). L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh meta gie ffirmat l-kuntratt ta'

enfitewsi temporanja mill-awtrici fit-titolu Iris Cauchi Gera. Di fatti l-attrici fix-xiehda taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 38 *et seq* tal-process fir-rigward tghid illi:

> '15. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat skond **Dokument D** fil-process u ghalhekk kien soggett ghar-rekwizizzjoni kif ukoll ghall-"fair rent" u ommi kienet inghatat il-parir mill-Avukat Benny Delia illi minflok ma thalli l-proprjeta` in kwistjoni minghajr okkupazzjoni, hija kellha tikkoncedi l-fond in kwistjoni b'koncessjoni emfitewtika temporanja biex b'hekk il-Gvern ma jkunx jista` jirrekwizzizzjonalha l-fond in kwistjoni ghax f'dak iz-zmien fl-1979 kienu qed johorgu bl-addocc.
>
> 16. Illi l-mama' ma riditx tiehu riskju fuq hwejjigha u ghalhekk fuq il-parir tal-Avukat Benny Delia hija taghtu b'cens temporanju lill-konjugi Frendo.
>
> 17. Illi barra minn hekk lanqas ommi ma setghet tikri l-fond bir-rata tas-suq ghax li kieku ghamlet dan l-inkwilini setghu igibulha l-Bord Li Jirregola l-Kera u jnaqqsulha l-kumpens li hija kienet qed tircievi ghal-kirja tal-fond in kwistjoni.
>
> 18. Illi ghalhekk ommi kienet sfurzata bic-cirkostanzi ta' dak iz-zmien biex hija taghti b'koncessjoni emfitewtika temporanja il-fond imsemmi u ma kinitx il-volonta` libera taghha biex taghmel dan.'

Effettivament l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata meta dahlet fis-sehh bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk koncessjonijiet simili pre-ezistenti ghall-imsemmija ntroduzzjoni, gew xorta

milquta minnha. Il-posizzjoni ta' qabel ma dahlu fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet li l-inkwilini Joseph u Anna konjugi Frendo setghu jigu zgumbrati mis-sid mill-fond, fattur li wara l-imsemmi Att ma baqax legalment possibli. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi 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 kundizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni li minnha qed tilmenta r-rikorrenti 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 originarjament promulgat sabiex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-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.'

Madanakollu jrid jinghad illi 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 tallum. 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 wkoll 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-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u 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 wiesa (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 fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali taghha li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[5]**,** fejn ikun 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

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

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

Inghad ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar il-proporzjonalita' 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.'

Illi jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[6]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kif gia deskritti minn din il-Qorti taht it-tieni kriterju, 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.

Illi fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Ottubru, 1979 atti Nutar Dottor Joseph Cachia ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena.

---

[6] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[6]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

Il-kuntratt skada fil-31 ta' Ottubru, 2000 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 kelliex ghazla.

Illi l-Qorti hija konvinta li meta saret il-koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta' sahansitra wara li tiskadi l-koncessjoni emfitewtika.

Fil-kaz odjern, il-koncessjoni enfitewtika saret wara l-Att XXIII tal-1979 madanakollu stante li l-fond ma kienx wiehed dekontrollat, l-awtrici fit-titolu xorta kienet soggetta ghar-rekwizizzjoni, kif ukoll ghall-'fair rent'. Ghalhekk il-posizzjoni tal-awtrici fit-titolu tar-rikorrenti, kif jghidu l-Inglizi, kienet '*between a rock and a hard place*'.

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 wriet li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fis-sena 1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. 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 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kienu ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, l-attrici Louise Ann Gauci Borda fil-premessi tispjega li inizjalment, meta l-inkwilini konjugi Frendo kienu hadu l-fond b'enfitewsi temporanja, c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' tnejn u sebghin lira tal-munita l-antika (Lm72) fis-sena. Wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u cioe' wara il-31 ta' Ottubru, 2000 l-kera saret id-doppju u cioe' fis-somma ta' mija erbgha u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm144) fis-sena u bl-emendi li kienu dahlu fis-sehh il-kera kienet regghet gholiet ghas-somma ta' tlett mija sitta u tletin Euro (€336) fl-2013, ghal tlett mija tnejn u erbghin Euro u sittax-il centezmu tal-Euro (€342.16) fl-2016, u baqa' joghla kull tlett (3) snin sakemm fl-1 ta' Jannar, 2019 il-kera giet ghas-somma ta' tlett mija tlieta u hamsin Euro u zewg centezmi (€353.02) fis-sena.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar li l-uzu primarju taghha huwa li tinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser zzomm 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-Onorabbli 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 l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu jsostni li dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu nkluz l-emendi li saru fl-2018. Il-Qorti taqbel perfettament li ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li dahlu fl-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda.

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti odjerna, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet

fundamentali taghha qed titlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

Ghal dak li huwa rimedju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokoll taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarju.'

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 16 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech fejn irrizulta li l-attrici Louise Ann Gauci Borda kienet qed iggarrab telf pekunjarju in vista tal-kirja protetta. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili, kif ukoll, l-emendi li saru fl-2018.

Fil-fatt kif ukoll ravvizat f'diversi sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom **Philip Grech pro et noe -vs- Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta' Dicembru, 2010, **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza fil-5 ta' Lulju, 2011 u

Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciza fl-24 ta' Gunju, 2016 il-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et -vs- Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi:

> '…r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita' mitlufa.'

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar** ziedet fid-decizjoni fl-ismijiet **Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016 kif isegwi:

> 'Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni ta' dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz

odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz hu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta' taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta' taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13) deciza mill-Qorti Ewropea inghad kif isegwi:

> '4. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.
>
> 5. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions

1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.31122/05, § 20, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

Illi l-Qorti Ewropea mbaghad ikkonkludiet billi kkundannat lil Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza nhar it-30 ta' Ottubru, 2015 irrilevat illi:

'…l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta' taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xieraq inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom…

Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur

relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.′

Fis-sentenza li tat fit-2 ta′ Marzu, 2018 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi:

> ′Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta′ hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:
>
> ● id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta′ gab fuq is-suq hieles.
> ● iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta′ proporzjonalità.
> ● il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta′ telf reali.
> ● il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta′ kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.
> ● l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta′ mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa′ zzomm il-fond.
> ● il-quantum ta′ kumpens moghti mill-qrati f′kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.
> ● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm

materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

Illi fil-kaz prezenti permezz tad-digriet tal-15 ta' Lulju, 2020 il-Qorti hatret lill-Perit Joe Grech sabiex jistma' l-valur lokatizzju tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal Tarxien ghal perijodu mill-1 ta' Novembru, 2000 u kull hames snin *de quo* sal-31 ta' Dicembru, 2019. Il-Perit Tekniku Joe Grech irrelata fir-rapport tieghu esebit a fol. 53 sa fol. 57 tal-process minn fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin kienet qieghda ssofri telf pekunjarju konsiderevoli.

Illi r-rikorrenti Louise Ann Gauci Borda wahidha hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 132 fi Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien u dana stante li l-fond gie f'idejha mill-wirt u successjoni ta' ommha Iris Cauchi Gera (ara t-testment a fol. 11 *et seq* tal-process u d-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 6 *et seq* tal-process). Jirrizulta li l-enfitewsi temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubru, 2000 u ghalhekk is-sid sad-data tal-31 ta' Dicembru, 2019 damet bejn wiehed u iehor dsatax (19) il-sena ma tithallasx ammont gust ghall-kirja tal-fond meta komparat mac-cirkustanzi u l-fatti tal-istess fond. Jigi rilevat li l-Qorti ghamlet referenza ghad-data tal-31 ta' Dicembru, 2019 stante li l-attrici nfisha fil-premessa ndikata bil-numru ruman xviii. iddikjarat li qieghda tillimita t-talba taghha sa dik id-data.

Maghdud ma dan, jirrizulta li malgrad li bl-Att XXVII tal-2018 gie ntrodott l-Artikolu 12B sub-artikolu (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn s-sid inghata fost affarijiet ohra l-possibilita' li b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, l-attrici Louise Ann Gauci Borda baqghet ma ressqitx talba simili. Kien biss nhar is-27 ta' Marzu, 2020 li hija ntavolat ir-rikors kostituzzjonali odjern. Il-Qorti ghalhekk tqis li ghal dik li hi likwidazzjoni ta' kumpens u danni (u mhux danni civili) dan kollu ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni stante wkoll li kienet ghazla libera tar-rikorrenti li ma tipprocedix fil-Qorti qabel.

Illi skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku Joe Grech ir-rendita' tal-valur lokatizzju fis-sena 2020, is-sena meta effettivament ir-rikorrenti ddecidiet li tiehu passi kontra l-intimat Avukat tal-Istat, kien dak ta' sebat elef Euro fis-sena (€7,000) u cioe' hames mija tlieta u tmenin Euro u tlieta u tletin centezmu (€583.33) fix-xahar (ara rapport a fol. 53 tal-process). Madanakollu l-Qorti fil-kalkolu taghha tal-likwidazzjoni tad-danni ser tasal sas-sena 2018 u dana stante li bhal ma gja nghad, il-Qorti tqis li ghandu jigi mehud kont ukoll tal-fatt li nhar l-10 ta' Lulju, 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gie introdott is-subartikolu 12 B (11) li provda rimedju ulterjuri ghas-sidien li jressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord tal-Kera u kienet ghazla libera tal-attrici Louise Ann Gauci Borda li ma tipprocedix bil-mod indikat.

Kalkolati r-renti fuq is-snin mis-sena 2000 sas-sena 2018 jirrizulta li l-valur lokatizju dovut skont ic-cifri ndikati mill-Perit Tekniku Joe Grech kien fl-ammont totali ta' €58,851.61. Minnhom trid titnaqqas is-somma ta' kera mhallsa mill-inkwilini konjugi Frendo ghas-snin

indikati u cioe' s-somma ta' €5953.67. L-ammont ghalhekk jonqos ghal dik ta' €52,897.94.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement 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 wkoll deciza fil-25 ta' Marzu, 2021 kif isegwi:

> '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 ghalhekk din il-Qorti ser izzomm quddiem ghajnejja il-formola suesposta u l-fatturi kollha appena citati kif komparati mal-fatti tal-kaz odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont gust ta' kumpens u danni kemm pekunjarji u non pekunjarji. Din il-Qorti zzid izda li fil-kaz suespost, dik il-Qorti applikat riduzzjoni ta' 35% u mhux 30% kif indikat mill-Qorti Ewropea ghar-raguni li qieset li kumpens li jmur lura sa mis-sena 1981 kien wiehed

eccessiv. Fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed titlob kumpens lura mis-sena 2000 u ghalhekk il-Qorti f'dan il-kaz tqis li t-talba mihiex wahda eccessiva u ser tapplika tnaqqis ta' 30% u mhux 35% fil-formola dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali.

Ghaldaqstant wara li l-Qorti applikat il-punti kollha appena elenkati kif decizi mill-Qorti Kostituzzjonali ghall-fattispecie tal-kaz odjern, ser tghaddi sabiex tiffissa d-danni pekunjarji fil-kaz odjern kif isegwi:

€58,851.61- €5,953.67 = €52,897.94 – 30% = €37,028.56 - 20% = €29,622.85.

<u>Danni non-pekunjarji:</u>

Illi l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment ikun fis-somma ta' €3,000 (ara **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13), €5,000 (vide **Sergio Falzon et -vs- Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar, 2018) u **Cassar Torreggiani et -vs- Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April, 2016), €10,000 (**Maria Ludgarda sive Mary Borg et. -vs- Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (**Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et** (QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi,**

Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et. (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Fic-cirkostanzi odjerni l-Qorti rat li ghalkemm ir-rikorrenti fis-sena 2018 kellha l-possibilita' li titlob awment tal-kera dan ma sarx u kien biss fis-sena 2020 li r-rikorrenti ntavolat il-kaz odjerna fuq ksur tad-drittijiet fundamentali. In vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest elef Euro (€5,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi.

<u>**Decizjoni:**</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Frendo sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

i. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Frendo u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien, proprjeta' tal-istess rikorrenti.

ii. Konsegwentement tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara u tiddeciedi illi sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-

2018 kienu qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta 132, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

iii. Tilqa' t-tielet talba limitatament u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi u dan zgur sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

iv. Tilqa' r-raba' talba u ghar-ragunijiet kontenuti f'din id-decizjoni tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji fl-ammont ta' disa' u ghoxrin Elf, sitt mija u tlieta u ghoxrin Euro (€29,623) u dawk non pekunarji fl-ammont ta' hamest elef Euro (€5,000) kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

v. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi fis-somma kumplessiva ta' erba' u tletin elf, sitt mija u tlieta u ghoxrin Euro (€34,623).

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif jghid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Gunju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Gunju, 2021