QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 31 ta' Mejju 2022

Kawza Numru: 1

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 295/2020 JVC

Joseph Magri
(ID 0046234M)

vs

Avukat tal-Istat in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrent Joseph Magri talab kif isegwi:

1. ‘ILLI l-esponent huwa s-sid esklussiv tal-fond 44, Triq Eldorado, Hamrun, u dan billi xtrah fl-1967 kif soggett ghal cens annwu u perpetwu (**Dok.JM1**), u billi feda tali cens permezz tac-Cedola ta' Depożitu Nru 318/11 (**Dok.JM2**);

2. ILLI permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha ta' l-1 ta' Ottubru 1985 (**Dok.JM3**), l-esponent ikkonceda l-istess fond lil certu Dennis Agius versu hlas ta subcens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena, ghal l-istess żmien 21 sena b'effett mit-18 ta' Settembru 1985, b'mod illi l-istess koncessjoni kellha tigi fi tmiemha nhar is-17 ta' Settembru 2006;

3. ILLI fil-frattemp, però, fl-1 ta' Settembru 1987, Dennis Agius kien assenja l-koncessjoni tieghu lil Joseph Vella versu prezz miftiehem bejniethom u taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-koncessjoni originali (**Dok.JM4**);

4. ILLI ghalkemm ir-rikorrent irrikonoxxa lil Vella bhala subenfitewta tieghu (**Dok.JM5, 6**), kien jithallas bit-tqanzigh u gieli kellu jikteb legalment (**Dok.JM7**) u gieli Vella minkejja li jkun qed ihallas tardivament xorta b'malizzja jiddepozita l-kera l-Qorti (**Dok.JM8**);

5. Illi meta waslet fi tmiemha l-koncessjoni, Vella gie debitament interpellat sabiex jivvaka (**Dok.JM9**), izda irrisponda li hu u martu kien bi hsiebhom jikkonvertu c-cens f’kirja skond il-ligi (**Dok.JM10**);

6. ILLI l-partijiet qablu li l-kera ai termini tal-Kap.158 kellha tkun ta' Lm161 fis-sena rivedibbli kull 15-il sena u ftehmu dwar kundizzjonijiet godda (**Dok.JM11**); tali kera ta' Lm161 bdiet tithallas (**Dok.JM12, 13**) u saret €375 (**Dok.JM 13, 14**);

7. ILLI eventwalment irriżulta li l-konjugi Vella nehhew u ssostitwew l-aperturi originali ta' l-injam sabiex jevitaw il-manutenzjoni taghhom, kif ukoll ghamlu alterazzjonijiet irregolari u mhux ikkonsentiti mill-esponent fil-bitha; ghaldaqstant fi Frar 2020 Vella gie interpellat (**Dok.JM15**) sija biex jirripristina l-fond fil-kundizzjoni originali tieghu sija sabiex jersaq ghar-reviżjoni tal-kera ai termini ta' l-artt.12A u B Kap.158, a bazi ta' l-istima mahruga mill-Perit Godfrey Vella (**Dok.JM16**);

8. ILLI flok addivjenew, il-konjugi Vella ghazlu li jiddepozitaw il-kera mhux awmentata l-Qorti (**Dok.JM17**) u ghalhekk saru infethu proceduri ta' medjazzjoni a tenur ta' l-art. 34 Kap.474;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta matul il-perjodu li beda fil-18 ta' Settembru 2006 fir-rigward tac-cens temporanju skadut ta' 44, Triq Eldorado, Hamrun irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta; u

ii. Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imghaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrent in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat in rapprezentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrent;

Bl-ispejjeż u bl-imghaxijiet legali u b'kull rimedju iehor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.'.

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

'Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tiegħu qed jiġu 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 jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 44, Triq Eldorado Ħamrun, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' għall-istess fond mertu tal-kawża odjerna;

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

2. Illi fit-tieni lok, r-rikorrent ma jistgħax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

3. Illi fit-tielet lok, ir-rikorrent għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li skont hu jiksrulu id-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

4. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. 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 għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid *qua* proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie 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*".

10. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub

biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed jużа' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

12. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ 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*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009;

by the State ***and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable***"[2];

14. Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

17. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti

[2] Enfasi tal-esponent;

pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju 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]

18. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;[4]

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Rat ix-xiehda, kuntratti, kopja ta' cedola ta' depozitu u fidi ta' cens, ricevuti, ittri legali, skrittura privata, cedola ta' depozitu, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

---

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

[4] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'awla fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2021 Dr Sharon Mizzi talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur tal-kirja tal-fond 44, Triq Eldorado, Hamrun mis-sena 2006 u kull hames snin sallum u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech fejn gie awtorizzat jaccedi fuq il-post izda mhux jisma' l-provi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit nhar is-17 ta' Gunju, 2021 a fol. 76 *et seq* tal-process;

Semghet it-trattazzjoni tar-rikorrenti fis-seduta tat-23 ta' Frar, 2022 u rat li giet traskritta u tinsab esebita fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Frar, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-intimat Avukat tal-Istat li jipprezenta nota' ta' sottomissjonijiet b'terminu mpost fuqu;

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern ir-rikorrent Joseph Magri jilmenta li l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) tivvjola d-dritt fundamentali tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-rikorrent jilmenta li huwa qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija u mill-godiment tal-fond proprjeta' tieghu bin-numru 44 fi Triq Eldorado, Hamrun u jsostni

li wara li l-koncessjoni originali giet fi tmiemha huwa kien interpella lis-sub-enfitewta Joseph Vella sabiex jivvaka madanakollu dan kien irrisponda li huwa flimkien ma' martu kien bi hsiebhom jikkonvertu c-cens f'kirja skont il-Ligi. Jghid li huma waslu fi ftehim ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li l-kera kellha tkun dik ta' Lm161 tal-munita l-antika fis-sena rivedibbli kull hmistax-il sena u ftehmu dwar kundizzjonijiet godda madanakollu rrizulta li l-konjugi Vella nehhew u ssostitwew l-aperturi originali ta' l-injam sabiex jevitaw il-manutenzjoni taghhom, kif ukoll ghamlu alterazzjonijiet irregolari u mhux ikkonsentiti fil-bitha u daqstant kien interpellahom sabiex jirripristinaw kollox ghall-istat li kien originarjament u jersqu ghar-revizjoni ai termini tal-Artikolu 12A u B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jsostni li flok addivjenew, is-sub-enfitewta ghazlu li jiddepozitaw il-kera mhux awmentata l-Qorti. Ir-rikorrenti ghalhekk intavola l-kawza odjerna fejn talab li jigi dikjarat li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta matul il-perijodu li beda fit-18 ta' Settembru, 2006 fir-rigward tac-cens temporanju rrizulta ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talab ukoll li jigu likwidati d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imghaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrenti.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat irribatta billi fl-ewwel lok eccepixxa li r-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Fit-tieni lok eccepixxa li r-rikorrenti ma jistax jitlob lil Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk anke fil-kuntest

tal-emendi li saru fl-2018. Isostni li dan jinghad ukoll fid-dawl li r-rikorrenti ma utilizzax ir-rimedji ordinarji kollha disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. Fit-tielet lok eccepixxa li r-rikorrent ghandu jindika ezattament l-artikoli mill-Kapitolu 158 li skontu jiksrulu d-drittijiet fundamentali tieghu. Imbaghad fil-mertu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa billi oppona l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet. L-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li l-imsemmi artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Jinsisti li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta' haga li ma gratx fil-kaz odjern fejn is-sid baqghet proprjetarja tal-fond. Dwar l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa u ghandu margini ta' apprezzament wiesa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Isostni li 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, dejjem skont l-Avukat tal-Istat, li l-artikolu mhux wiehed illegittimu jew mhux fl-interess generali. Dwar l-isproporzjon fil-kera, l-Avukat tal-Istat

jeccepixxi 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. Dwar l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li permezz tieghu proprjetarju ta' fond ghandu l-possibilita' li jitlob revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilita' li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta' tieghu. 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.

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

Illi r-rikorrenti Joseph Magri jippremetti li huwa s-sid esklussiv tal-fond 44 fi Triq Eldorado, Hamrun liema fond huwa kien akwista permezz ta' kuntratt ta' xiri tas-7 ta' Dicembru, 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (ara kuntratt a fol. 3 et seq tal-process). Ir-rikorrenti jispjega li l-fond kien suggett ghal cens annwu u perpetwu liema cens gie mifdi mir-rikorrenti permezz ta' cedola ta' depositu u fidi ta' cens intavolata fl-14 ta' Marzu, 2011 (ara cedola a fol. 5 et seq tal-process) u liema cens gie debitament zbankat minn Mary Vella fit-22 ta' Marzu, 2011 (ara formola ta' zbank a fol. 10 tal-process). Fil-kuntratt ta' xiri l-fond gie deskritt bil-mod segwenti:

> '…jixtri u jakkwista il-fond mezzanin numru erbgha u erbghin (44) ElDorado Street, il-Hamrun, soggett ghar-rata tieghu ta' lira u nofs (£1.10.0d) cens annwu u perpetwu rata ta' cens akbar.'

Jirrizulta li r-rikorrent, permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Ottubru, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, kien ikkonceda l-fond imsemmi lil certu Dennis Agius b'subcens annwu u temporanju ta' Lm 100 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-18 ta' Settembru, 1985 (ara kuntratt a fol. 11 et seq tal-process). Is-subenfitewsi kienet tghalaq fis-17 ta' Settembru, 2006.

Sussegwentement is-sub-enfitewta Dennis Agius kien assenja l-koncessjoni tieghu lil certu Joseph Vella b'kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1987 bi prezz miftiehem bejniethom pero' taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-koncessjoni originali (ara kuntratt a fol. 14 et seq tal-process).

Illi vicin l-iskadenza, ir-rikorrent Joseph Magri interpella lill-inkwilin Joseph Vella sabiex jivvaka l-fond (ara ittra a fol. 20 tal-process) madanakollu l-inkwilin irrisponda li hu flimkien ma' martu kien bi hsiebhom jikkonvertu c-cens f'kirja skond il-ligi (ara ittra risposta a fol. 21 tal-process).

Illi wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilin Joseph Vella baqa' jirrisjedi flimkien ma' martu fil-fond u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-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 jigi ntitolat skont il-Ligi li jibqa jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera. Jirrizulta pero' li r-rikorrenti Joseph Magri u l-inkwilin Joseph Vella waslu fi ftehim ai termini tal-Ligi liema ftehim gie traskritt fi skrittura privata tas-16 ta' Ottubru, 2006 fejn fost affarijiet ohra ftehmu li l-kera tkun fl-ammont ta' Lm161 fis-sena rivedibbli kull 15 il-sena (ara skrittura a fol. 41 tal-process).

Ir-rikorrent proceda bl-intavolar tal-kawza odjerna quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) stante li skont hu bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta matul il-perijodu li beda fit-18 ta' Settembru, 2006 fir-rigward tac-cens temporanju skadut fuq il-fond 44 fi Triq Eldorado, Hamrun hemm ksur tad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech:

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 9 ta' Marzu, 2021 a fol. 37 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joe Grech sabiex jivvaluta l-valur tal-kirja tal-fond bl-indirizz 44 fi Triq Eldorado, Hamrun mis-sena 2006 u kull hames snin sallum.

Illi l-Perit Tekniku Joe Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-17 ta' Gunju, 2021 (a fol. 76 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li 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 irrelata li l-fond huwa wiehed abitat u mizmum fi stat tajjeb mill-okkupanti, huwa fi stat strutturali tajjeb u jinkludi s-servizzi utilitarji kollha nkluz dawl, ilma u dranagg kif ukoll AC's fil-kcina u l-kamra tas-sodda fit-tieni sular.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku rrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 2006, 2011, 2016 u 2021

bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' mija u sebghin elf ewro (€170,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjoment irrealta dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 2006 u kull hames snin sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
2006	€100,000	2.75%	€2,750
2011	€95,000	3.00%	€2,850
2016	€125,000	3.25%	€4,063
2021	€170,000	3.00%	€5,100

Illi fis-seduta tas-26 ta' Lulju, 2021 il-Perit Tekniku Grech halef fir-rapport. Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-Ewwel eccezzjoni – Prova ta' titolu fuq il-proprjeta':

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti Joseph Magri jrid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' bin-numru 44 fi Triq Eldorado, Hamrun.

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 jirrizulta li r-rikorrent Joseph Magri akkwista l-fond mertu tal-kawza b'xiri permezz ta' kuntratt fis-7 ta' Dicembru, 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (ara kuntratt ta' xiri a fol. 3 et seq tal-process). Jirrizulta wkoll li l-fond kien suggett ghal cens annwu u perpetwu liema cens ir-rikorrenti feda permezz ta' cedola ta' depositu u kontestwalment fidi ta' cens fl-14 ta' Marzu, 2011 (ara cedola a fol. 5 et seq tal-process).

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond, jirrizulta mill-atti minghajr l-ebda dubju li r-rikorrent huwa llum il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni ghall-fini tat-talbiet odjerni.

It-Tieni eccezzjoni – konsiderazzjoni tar-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018:

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat jeccepixxi li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u ghalhekk dak li minnu qieghed jilmenta r-rikorrenti ghandu jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. L-intimat isostni li dan jinghad ukoll stante li allegatament r-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwisjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera, liema nuqqas jirrendi din l-azzjoni intempestiva.

Il-Qorti taqbel li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti Joseph Magri.

Illi dwar in-nuqqas ta' uzu tar-rimedji ordinarji disponibbli sabiex ir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond jew sabiex jawmenta l-kera, l-Qorti tirrileva li l-Artikolu 12B li ghalih qed ssir referenza dahal fis-sehh bl-Att XXVII tal-2018 u ghalhekk ir-rikorrenti ma setax jaghmel uzu minnu zgur qabel ma dahal fis-sehh u cioe' qabel l-2018. Jirrizulta pero' mis-seba' premessa tar-rikors promotur li r-rikorrent fetah proceduri fosthom dawk ta' medjazzjoni a tenur tal-Artikolu 34 tal-Kapitolu 474 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti sabiex tkun certa li r-rikorrenti verament ipproceda ghamlet il-verifiki fis-sistema disponibbli online pubblika minn fejn irrizulta li huwa minnu li r-rikorrenti pproceda bil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk huwa ppruvat li r-rikorrenti Magri mexxa bil-proceduri a disposizzjoni tieghu. Il-

Qorti tirribadixxi li xorta ser tiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u danni tar-rikorrenti.

Dan premess, dwar l-intempestivita' tal-azzjoni, jinghad li r-rimedji disponibbli godda dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018. Ir-rikorrent bil-proceduri odjerni qieghed jitlob dikjarazzjoni u konsegwenti likwidazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu, kompetenza li hija unikament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli (li dahlu fis-sehh biss fl-2018) huma diversi minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk ir-rikorrent, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma kellu l-ebda rimedji ohra ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant mhux minnu li l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni fit-totalita' taghha.

<u>It-Tielet eccezzjoni - indikazzjoni tal-artikoli mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li allegatament qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:</u>

Illi bhala t-tielet eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ghandu jindika l-artikoli mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li skontu jiksrulu d-drittijiet fundamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.

Illi l-Qorti mill-assjem tal-kawza tinnota li r-rikorrent jilmenta mill-fatt li malgrad li l-koncessjoni originali kienet giet fi tmiemha fis-17 ta' Settembru, 2006 l-intimati baqghu jirrisjedu fil-fond billi kkonvertew ic-cens f'kirja skont il-ligi. Tinnota wkoll li r-rikorrent isostni li malgrad li hu u l-inkwilin Joseph Vella kienu dahlu fi ftehim gdid fejn il-kera kienet giet dik ta' Lm161 rivedibbli kull 15

il-sena taht kundizzjonijiet godda dawn xorta kienu ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti Magri la fl-atti u lanqas fit-trattazzjoni ma ndika l-artikoli li minnhom qieghed jilmenta. Madanakollu l-Qorti temmen li b'daqshekk m'ghandux jigi sanzjonat bic-cahda tat-talbiet. A kuntrarju l-Qorti fehmet li r-rikorrenti ghamel uzu ta' kliem generiku sabiex jigu nkluzi fl-ilment l-artikoli kollha li jippermettu rilokazzjoni ndefinita. Din il-Qorti kellha numru ta' kawzi simili minn fejn jigi nnutat li qatt ma gew indikati l-artikoli b'mod specifiku, u llum il-gurnata wara numru ta' kawza simili huwa sew maghruf liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrent qieghed jilmenta u li jippermettu rilokazzjoni ndefinita. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari bhala wahda frivola u vessatorja.

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

Illi permezz tal-hames eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghar-raguni li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex ikun hemm tehid forzuz jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', mhux bhal kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-individwu jibqa sid tal-proprjeta' u ma jkunx hemm deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

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

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

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

> '13. 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 għalkollox 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 ghal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

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

<u>Jeddijiet sanciti bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-</u>

Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:

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**.)[5]'

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:

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

'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-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Joseph Magri kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Ottubru, 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha liema kuntratt kien beda jiddekorri mit-18 ta' Settembru, 1985 u skada fis-17 ta' Settembru, 2006. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat l-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja. Madanakollu r-rikorrent Joseph Magri kien affacjat b'sitwazzjoni li jew jigi soggettat ghar-regim imsemmi jew inkella kien hemm l-probabilita' li l-fond tieghu jigi rekwizizzjonat. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar

mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kien ser ikun suggettat 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 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.'

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-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi 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 fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-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* "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**[6]**,** 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 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

---

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

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... 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." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

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

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" 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 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.[7]

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 originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Ottubru, 1985 atti Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fit-18 ta' Settembru, 1985 u skada fis-17 ta' Settembru, 2006 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.

---

[7] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[7] u **Cassar v Malta fuq citat.**

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 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrent fil-premessi jispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mitt lira maltin (Lm100) fis-sena. Skont ir-rikorrent wara l-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja u cioe' wara s-16 ta' Settembru, 2006 sal-prezent stante ftehim gdid

bejn il-partijiet datat 16 ta' Ottubru, 2006 il-kera mhallsa skont il-ftehim saret dik ta' Lm161 tal-munita l-antika ekwivalenti ghal €375, liema kera f'kazijiet kienet qieghda tigi ddepositata taht l-Awtorita' tal-Qorti.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'mezzanin 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 tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrent odjern, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob 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.'

Kumpens:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni mmarkata bin-numru 19 eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u a kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joe Grech fejn irrizulta li r-rikorrent Joseph Magri kien qed igarrab telf pekunjarju konsiderevoli 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.

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 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-inkwilin Joseph Vella ilu jgawdi l-fond mis-sena 1987 u cioe' hamsa u tletin (35) sena u ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti u cioe' li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak mill-2006 u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 dan

stante li r-rikorrent beda effettivament jsofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu mis-sena 2006. Isegwi li anki jekk wiehed kellu jiehu kont li fl-2006 ir-rikorrent dahal fi ftehim mal-inkwilin Joseph Vella permezz ta' skrittura privata datata 16 ta' Ottubru, 2006, xorta jibqa l-fatt li l-ammont ta' kera percepita kienet limitata u dan ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joe Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u tletin elf mija sitta u ghoxrin Ewro u hamsin centezmu (€38,126.50). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Joseph Vella ghall-istess perijodu hallas is-somma ta' erbat elef hames mija tlieta u disghin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€4,593.75).

€ 38,126.50 - €4,593.75 = € 33,532.75

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 33,532.75 – 35%=€ 21,796.29 – 20% = € 17,437.03.

Ammont ta' kumpens dovut: sbatax il-elf, erba' mija seba u tletin Euro u tlett centezmi (€ 17,437.03).

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 u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonja 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 tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

i. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta matul il-perjodu li beda fit-18 ta' Settembru, 2006 fir-rigward tac-cens temporanju skadut ta' 44, Triq Eldorado, Hamrun irrizultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta); u

ii. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' ghoxrin elf erba' mija sebgha u tletin ewro u tlett centezmi (€20,437.03) dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrent.

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 bl-imghaxijiet jibdew jiddekorru mid-data tal-prezenti sad-data tal-pagament effettiv.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Mejju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
31 ta' Mejju, 2022