QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 55/2021 JVC

Ian Bonello (ID 69375M)

vs

Alfred Hili (ID 170361M)
Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Ian Bonello kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 3, Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi, liema fond huwa jikri lill-intimat versu l-kera ta' €209 fis-sena.

2. Illi dan il-fond thalla lill-esponenti b'titolu ta' legat minghand il-kompjant ziju tieghu Nazzareno Bonello u dan permezz tat-testment tat-30 ta' Dicembru 2013 fl-Atti tan-Nutar Henri Darmanin li kopja tieghu flimkien mar-ricerki testamentarji qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

3. Illi dan il-fond gie debitament dikjarat mill-esponenti fid-dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Ottubru 2020 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B, permezz ta' liema att l-esponeti gie immess fil-pussess ukoll.

4. Illi Nazzareno Bonello kien akkwista din il-proprjeta permezz ta' att ta' divizjoni tat-8 ta' Marzu 1988 fl-Atti tan-Nutar Henri Vassallo li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok C

5. Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni tad-dekontroll kif jirrizulta mic-certifikat Dok D hawn anness.

6. Illi l-intimat kien originarjament akkwista l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mit-terminu ta' 17 -il sena li bdew jidekorru mid-19 ta' Jannar 1974 u dan permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Ottubru 1982 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok E

7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimat kien Cittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa jabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta'

inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

8. Illi fid-19 ta' Jannar 1991 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm60.00c ekwivalenti ghal €137.76, u baqa hekk sal-2006 fejn il-kera kellha terga' toghla skond l-oghli tal-hajja.

9. Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 saret €185.00c fis-sena, regghet oghliet fl-2013 ghal €195.00c u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €200.00c fis-sena, u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal €209.00c fis-sena.

10. Illi l-intimat Hili qed ihallas-kera irrizorja ta' €209.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Hili li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

11. Illi r-rikorrenti gie imcaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €137.76 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.

12. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza tieghu hadet hsieb biex tassigura 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-inkwilin Hili

13. Illi ghar minn hekk gia la darba l-Att XXIII tal-1979 dahal fis-sehh hames snin wara li kienet inghatat il-koncessjoni emfitewtika temporanja originarjament, l-esponenti jew l-ante-kawza tieghu kien kostrett illi jidhol f'relazzjoni ta' sid/inkwilin imposta fuqu arbitrarjament minkejja illi din qatt ma kienet giet miftiehma.

14. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnu fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni 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.

15. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamel

16. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l'ebda ghazla ohra biex igawdi hwejjigu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel

17. Illi r-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €209 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.

18. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura 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 jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Hili.

19. Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-lezjoni sofferta mill-esponenti xorta wahda ma gietx indirizzata gia la darba l-istess att bl-ebda mod ma jindirizza l-fatt illi l-koncessjoni emfitewtika temporanja originali kienet giet miftiehma qabel l-introduzzjoni tal-att XXIII tal-1979 u ghalhekk mat-tmiem tal-koncessjoni emfitewtika, ai termini tal-ligi vigenti fl-1974, l-fond in kwistjoni kellu jerga jirreverti lura ghand is-sid.

20. Illi minghajr l-introduzzjoni retroattiva tal-Att XXIII tal-1979, ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-proprjeta mat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kellha tirreverti lura f'idejn is-sid, u ghalhekk fl-1991 meta skadiet il-koncessjoni odjerna l-esponenit kellu jerga jiehu lura l-fond, ghajr li bl-applikazzjoni tal-ligi retro-attivament, giet imposta fuqu relazzjoni ta' sid/ inkwilin li huwa qatt ma ftiehem jew ikontratta, jew seta jimmagina li kienet ser tkun imposta fuqu.

21. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

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

23. Illi ghalhekk l-esponenti sofra lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan ghaliex il-ligi in kwistjoni giet applikata retro-attivament b'konsegwenza illi giet imposta fuqu kirja leziva tad-drittijiet tieghu, kemm ghaliex ma kienitx kuntrattata kif ukoll ghaliex

kreat sproporzjon u tikkreja an unfair and excessive burden fuqu, liema lezjoni bdiet bl-introduzzjoni tal- Att XXIII tal-1979 u kompliet bl-att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018

24. Illi ghalhekk l-esponenti ghandu jinghata rimedju xieraq ghall-ksur minnu soffert u li ghadu qieghed issofri kif ukoll kumpens xieraq ghall-tali lezjoni.

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

1. 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, l-Artikolu 12 A u 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Hili u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 3, Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi, proprjetà tal-istess rikorrenti.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 3, Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi 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.

3. Konsegwentament tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Alfred Hili ma jistax ikompli juzufruwixxi ruhu mill-protezzjoni moghtija lilu mill-Artikoli 12, 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'

Malta u kull ligi ohra vigenti li qeghda taghti lil-inkwilin d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita

4. Taghti rimedju xieraq lill-esponenti ghall-lezjoni li huwa qieghed issofri, liema rimedju ghandu jinkludi ukoll ordni ta' zgumbrament ta' l-intimat Alfred Hili mill-fond in kwistjoni

5. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 u ta' l-Att XXVII tal-2018 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-Kostituzzjoni kif ukoll imponew fuq l-istess sid lokazzjoni mhux kuntrattata li giet imposta retroattivament.

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

7. 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 tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament, ir-rikorrent ghandu jgib prova sodisfacenti tat-titolu tieghu ghall-proprjetà mertu ta' din il-kawza;

2. ILLI preliminarjament ukoll, ir-rikorrent ghandu jindika b'mod car liema artikoli mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u, jekk ikun il-kaz, minn xi ligi ohra illi skontu l-operat taghhom qed jaghti lok ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu. L-esponent jissottolineja illi r-rikorrent ghandu jindika b'mod car jekk il-konverzjoni ghal kirja saritx bis-sahha tal-Artikolu 12 jew tal-Artikolu 12A. L-esponent ghalhekk jirrizerva minn issa d-dritt tieghu illi jressaq eccezzjonijiet ulterjuri, jekk jinhass il-bzonn, gialadarba ir-rikorrenti jiccara liema Artikolu huwa infatti applikabbli;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikoli 12, 12A u, jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmluha impossibli għalih li jiehu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tat-tali artikoli mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Apparti minn hekk, l-Artikolu 12B huwa mahsub precizament sabiex is-sidien jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilin f'kaz illi dan ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ghalhekk ma haqqux il-protezzjoni li taghti din il-ligi;

5. ILLI, konsegwentement, it-talbiet numri tnejn u tlieta, stante illi huma ippernjati fuq l-ewwel talba, huwa wkoll insostenibbli u ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti;

6. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss mizuri illi jikkontrollaw l-uzu tal-proprjetà;

7. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kull każ it-talbiet ma ghandhomx jigu akkolti għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

8. ILLI, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 u tal-2018 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru

kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

9. ILLI, stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent qiegħdin jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa minhabba nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

10. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, bil-migja tal-Artikolu 12B, sidien bhar-rikorrent inghataw id-dritt illi jipprocedu quddiem il-Borg li Jirregola l-Kera bi proceduri mahsuba sabiex inkwilini li ma haqqhomx protezzjoni jigu zgumbrati jew li tizdied il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq hieles f'kaz illi haqqhom tali protezzjoni. Certament, tali rimedju jinnewtralizza kwalunkwe piz eccessiv illi r-rikorrent jhoss illi qed igorr, u dan gie kkonfermat ukoll f'sentenzi ricenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u ghalhekk ma jistax

jinghad li l-Artikolu 12B huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

12. ILLI, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu. Nonostante dan, permezz tal-Artikolu 12B, ir-rikorrent ghandu kull dritt jipprocedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob awment fil-kera, sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq hieles, dritt li r-rikorrent jidher li ghadu ma ezercitax;

13. ILLI, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid. Huwa rilevanti wkoll il-fatt illi **r-rikorrent wiret dan il-post fis-sena 2013 bi prelegat, u ghalhekk kwalunkwe allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u ta' nuqqas ta' proporzjonalità ghandha tigi kkunsidrata u ezaminata biss minn din id-data;**

14. ILLI, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;

15. Ghaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta ta' Alfred Hili li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament r-rikorrenti jrid igib il-prova illi huwa sid il-fond mertu tar-rikors promotur li huwa mikri lill-eccepjent.

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti irid jipprova t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnu allegat;

3. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat tirrisjedi fil-proprjeta in dizamina ai termini tal-Kap 158;

4. Illi l-emendi tas-sena 2009 ghamluha possibbli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu u b'hekk ma hemm ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta)

5. Illi ghalkemm ir-rikorrenti jallega li l-Att XXIII tal- 1979 u l-ATT XXVII tal-2018 jilledi d-drittijiet tieghu ta' proprjeta' kif sancit bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni, dana mhux minnu ghaliex ir-rikorrenti ma gie svestit minn ebda dritt fuq l-

istess proprjeta u infatti dan ir-rikors qed isir propju billi allegatament huwa sid il-proprjeta';

6. Illi konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu dikjarati nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. Illi f'kaz li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali l-intimat eccipjent m'ghandux jigi dikjarata responsabbli ghall-hlas ta' kumpens lir-rikorrenti.

8. Illi fi kwalunkwe kaz m'ghandux ikun hemm dikjarazzjoni ta' zgumbrament tal-intimata mil-fond de quo stante illi d-dritt ghal proprjeta' li jista talvolta jkollu r-rikorrenti ma hux pregudikat necessarjament bl-izgumbrament tal-intimata billi r-rikorrenti ser jibqa jgawdi mid-dritt ta' proprjeta' indipendentement mill-kontwizzjoni tal-kirja.

9. Fi kwalunkwe kaz l-eccipjent m'ghandux jinstab responsabbli tad-danni ossia kumpens koopretizi u ghall-ispejjez

10. Salv risposti ulterjuri;'

Rat l-affidavit, kuntratti, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Daniel Buttigieg talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond numru 3 fi Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi mis-sena 1991 u kull hames snin sallum, rat li l-kontro-partijiet jirrimettu ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech esebit fl-atti a fol. 48 et seq tal-process;

Rat in-nota tar-rikorrent Bonello esebita nhar l-10 ta' Marzu, 2022 fejn permezz taghha ddikjara li t-talba tieghu hija msejjsa fuq l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12 B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi fil-verbal datat 10 ta' Marzu, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi jirrizulta li r-rikorrenti Ian Bonello huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 3 fi Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Hal-Qormi liema fond gie ghandu mill-wirt u successjoni taz-ziju tieghu Nazzareno Bonello. Nazzareno Bonello gie nieqes fil-15 ta' Ottubru, 2019 (ara certifikat tal-mewt a fol. 12 tal-process). Huwa rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment tat-30 ta' Dicembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin fejn fost affarijiet ohra halla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Bonello l-fond mertu tal-kawza odjerna (ara ricerki testamentarji u testment a fol. 13 et seq u a fol. 17 et seq tal-process).

Illi l-wirt ta' Nazzareno Bonello gie dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-6 ta' Ottubru, 2020 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo (ara dikjarazzjoni a fol. 7 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' mertu tal-kawza giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'd). Il-fond bhalissa mikri lil terzi persuni enumerat ufficjalment numru tlieta (3) fi Trejqa tal-Ghajn tal-Hajja, Hal-Qormi, - tal-valur ta' mija u tmenin elf Euro **(€180,000**).'.

2. Illi jirrizulta ulterjorment li l-mejjet Nazzareno Bonello kien akkwista l-fond permezz ta' att ta' divizjoni datat 8 ta' Marzu, 1988 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 20 et seq tal-process) u f'dan il-kuntratt l-fond kien gie deskritt bil-mod segwenti:

> '(d) Id-dirett dominju annwu u temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv ta' tletin lira ghaz-zmien li fadal minn sbatax-il sena li bdew jghoddu mis-sbatax ta' Jannar elf disa' mija erbgha u sebghin u l-proprjeta' assoluta wara l-iskadenza tal-imsemmi perijodu tad-dar numru tmienja u disghin (98) Ghajn il-Hajja Junction, Qorti, kif deskritt tal-valur ta' elf u tmien mitt lira (Lm1800).'.

3. Illi jirrizulta wkoll li l-intimat Alfred Hili kien akkwista c-cens annwu u temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal minn sbatax il-sena li bdew jghaddu mis-17 ta' Jannar, 1974 permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 1982 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius minghand certu Anthony Spiteri (ara kopja tal-kuntratt a fol. 33 et seq tal-process). Il-kera pagabbli kienet dik ta' tletin lira (Lm30) tal-munita l-antika fis-sena.

4. Illi wara l-iskadenza tac-cens l-inkwilin Hili baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi r-rikorrenti Bonello jallega li huwa gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess proprjeta' b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Isostni li nfatti l-unika kumpens li huwa 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 lokatizzju tal-istess fond dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €137.76 liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tieghu stante li ma jzommx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi jircievu kera gusta fis-suq.

Isostni li ghalhekk kellu jiftah din il-kawza sabiex fost affarijiet ohra jigi dikjarat u deciz li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Artikoli 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita u qed jigu vvjolati d-drittijiet ghat-tgawdija tal-proprjeta' 3, fi Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Hal-Qormi ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta'

Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talab ukoll li jigi dikjarat u deciz li l-intimat Hili ma jistax ikompli juzufruwixxi ruhu mill-protezzjoni moghtija lilu mill-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kull ligi ohra vigenti li taghti lill-intimat dritt ta' rilokazzjoni. Talab ukoll li jinghata rimedju ghall-lezjoni li qed isofri li tinkludi wkoll ordni ta' zgumbrament tal-intimat Alfred Hili u li tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti Bonello talab ukoll li l-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti u finalment li tikkundanna lill-istess intimat Avukat tal-Istat li jhallas tali kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

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

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 8 ta' April, 2021 a fol. 40 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bl-indirizz 3 fi Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Hal-Qormi mis-sena 1991 u kull hames snin sallum.

Il-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar is-6 ta' Lulju, 2021 (a fol. 48 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 komplut u jinsab fi stat tajjeb u huwa strutturalment san. Irrelata wkoll li s-servizzi domestici huma kollha nstallati.

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 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' mija u hamsa u ghoxrin elf ewro (€125,000).

Il-Perit Tekniku Grech ulterjoment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1991 u kull hames snin sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju**
			(annwali)
1991	€23,000	2.00%	€460
1996	€38,000	2.00%	€760
2001	€50,000	2.75%	€1,375
2006	€83,000	2.75%	€2,283
2011	€82,000	3.25%	€2,665
2016	€100,000	3.25%	€3,250
2021	€125,000	3.25%	€4,063

Illi fis-seduta tal-4 ta' Ottubru, 2021 il-Perit Tekniku Grech halef ir-rapport. Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri b'dana li ghalhekk il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku huma nkontestati.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Alfred Hili – prova ta' titolu fuq il-proprjeta':

Iz-zewg intimati eccepew li r-rikorrenti Ian Bonello ghandu igib prova sodisfacenti tat-titolu tieghu ghall-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna u l-provenjenza tad-dritt minnu allegat fuq il-fond bin-numru 3 fi Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Hal-Qormi.

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 minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Bonello ressaq provi sufficjenti tat-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza kif gia ndikat fil-provenjenza hawn fuq imsemmija. Ghaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressaq prova sufficjenti tat-titolu tieghu sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat – indikazzjoni tal-artikoli li skont ir-rikorrenti qed jaghtu lok ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandu jindika b'mod car liema artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u, jekk ikun il-kaz, minn xi ligi ohra illi skontu l-operat taghhom qed jaghti lok ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu.

Illi r-rikorrenti Ian Bonello permezz ta' nota ntavolata nhar l-10 ta' Marzu, 2022 a fol. 60 tal-process iddikjara li t-talba tieghu hija msejsa fuq l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Irrispettivament minn jekk ir-rikorrenti dahhalx jew le din in-nota, din il-Qorti xorta kellha konoxxenza tal-artikoli li r-rikorrenti kien qieghed jilmenta minnhom u dan billi kellha numru ta' kawzi simili minn fejn huwa sew maghruf liema huma l-artikoli tal-Ligi li fuqhom ir-rikorrenti kien qieghed jilmenta. Ghaldaqstant il-Qorti ser tichad din l-eccezzjoni preliminari bhala wahda frivola u vessatorja.

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

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

<u>applikati għall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

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

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 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 ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

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**.)[1]'

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:

[1] 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-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius liema kuntratt kien beda jiddekorri mis-17 ta' Jannar, 1974 u skada fis-16 ta' Jannar, 1991. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk

il-kuntratt iffirmat mill-antekawza tar-rikorrenti Bonello gie 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 il-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

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

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

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of

that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma pprovdietx 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**[2]**,** 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, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, 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

---

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

individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."</u> (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie 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 fundamentali 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.[3]

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 tas-17 ta' Jannar, 1974 atti Nutar Dottor Antoine Agius ghal perjodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri fis-17 ta' Jannar, 1974 u skada fis-16 ta' Jannar, 1991 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'dan li s-sid ma kellux ghazla.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet

---

[3] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[3] u Cassar v Malta fuq citat.**

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-liberalizazzjoni 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-rikorrenti fil-premessi jispjega li inizjalment meta l-inkwilin kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' tletin lira maltin (Lm 30) fis-sena. Ir-rikorrenti Bonello jispjega li fid-17 ta' Jannar, 1991 wara l-iskadenza tac-cens temporanju l-kera tal-fond in kwistjoni sar sittin lira maltin (LM 60) ekwivalenti ghal mija disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) u a tenur tal-Att X tal-

2009 il-kera fl-1 ta' Jannar, 2010 saret mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, regghet gholiet fl-2013 ghal mija hamsa u disghin Ewro (€195), gholiet fl-1 ta' Jannar, 2016 ghal mitejn Ewro (€200) fis-sena, u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar, 2019 ghal mitejn u disgha Ewro (€209) fis-sena.

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

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

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

Dan premess, permezz tar-raba' u l-hdax il-eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom kull dritt li jitolbu li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh. Jeccepixxi wkoll li bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghalhekk ma jistax validament jigi argumentat li r-rikorrenti kellhom rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna.

Rimedji:
Illi r-rikorrent odjern, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

Ir-rikorrenti Bonello fir-raba' talba jitlob ukoll l-izgumbrament tal-intimat Alfred Hili mill-fond mertu tal-kawza odjerna.

Talba ghall-zgumbrament:
Illi dwar it-talba ghal zgumbrament l-intimat Alfred Hili eccepixxa li m'ghandux ikun hemm dikjarazzjoni ta' zgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo* stante li d-dritt ghal proprjeta' li jista' talvolta jkollu r-rikorrenti m'hux pregudikat necessarjament bl-izgumbrament tal-intimat billi r-rikorrenti ser jibqa jgawdi mid-dritt ta' proprjeta' indipendentement mill-kontinwazzjoni tal-kirja.

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it

to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva

ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimat Hili u tichad dik il-parti tar-raba' talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Kumpens:</u>

Illi l-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrab telf pekunjarju konsiderevoli. 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.

Illi in fatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

'... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'

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-intimat Alfred Hili ilu jgawdi l-fond il' fuq minn disa' u tletin (39) sena. Jirrizulta li l-intimat Hili ghadu jgawdi l-fond sal-gurnata tallum.

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 tqis li l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghandu jkun dak mill-1991 cioe' meta skada l-ftehim ta' cens temporanju u dan fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 meta r-rikorrenti nghata rimedju effettiv. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' sebgha u erbghin elf erba' mija hamsa u sittin Ewro (47,465). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilin Alfred Hili ghall-istess perjodu hallas is-somma ta' erbat elef tlett mija

hamsa u disghin Ewro u erbgha u erbghin centezmu (€4,395.44).

€47,465- €4,395.44 = €43,069.56

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:

€ 43,069.56 – 35%=€ 27,995.21 – 20% = € 22,396.17

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tnejn u ghoxrin elf, tlett mija sitta u disghin Euro u sbatax il-centezmu (€ 22,396.17).

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 taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tmien eccezzjoni tal-intimat Alfred Hili u tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat

tal-Istat u l-intimat Hili sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. 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-intimat Alfred Hili u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 3, Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi, proprjetà tal-istess rikorrenti.

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 3, Trejqet il-Ghajn tal-Hajja, Qormi bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Ghar-ragunijiet suesposti partikolarment in vista tal-emendi recenti fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta tichad it-tielet talba.

5. Tilqa' r-raba' talba limitatament u dan sa fejn ser taghti kumpens u danni sofferti u tichad fil-kumplament fir-rigward it-talba ghall-izgumbrament tal-intimat Alfred Hili.

6. Tilqa' l-hames talba 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-Kostituzzjoni kif ukoll imponew fuq l-istess sid lokazzjoni mhux kuntrattata li giet imposta retroattivament.

7. Tilqa' s-sitt u s-seba talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf tlett mija sitta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€25,396.17) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk liwidati 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 ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

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

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru, 2022