# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
## SEDE KOSTITUZZJONALI

**IMHALLEF**

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

**Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar 2023**

**Kawza Numru: 1**

**Rikors Kostituzzjonali Numru:- 260/2021 JVC**

**Claude Grima (KI 209574M); Carmelina Borg (KI 73537M); Maryanne sive Mirian Vella (KI 846547M); Agostina sive Ina Cini (KI 809249M); Angela sive Gillian Gauci Borda (KI 469153M); Simon Grima (KI 483466M); Anjelica Ellul (KI 295469M); Edward Grima Baldacchino (KI 384167M) ; Gordon Grima Baldacchino (KI 322269M); u Vanessa Frazier (KI 322369M)**

**vs**

**Lawrence Ellul (KI 0752845M)**
**Yvonne Ellul (KI0096545M)**

**u**

**L-Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Claude Grima et talab kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond bl-indirizz 24, Triq il-Palazz tal-Isqof, l-Birgu.

2. Dan il-fond kien ghal żmien miżmum mill-intimati Ellul b'titolu ta' cens temporanju. Meta din il-koncessjoni kienet waslet biex tiskadi, a tenur tal-Att XXIII tal-elf disgha mija u disgha u sebghin (1979), l-intimati Ellul pretendew li jkomplu fl-okkupazzjoni tal-fond taht titolu ta' kera, bl-opera ta' l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana illi l-kera kellha tigi awmentata skont kif jipprovdi l-istess artikolu.

3. Illum, hemm kera ta' mija u sittax-il Euro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47c) kull sitt xhur.

4. Meta r-rikorrenti gew rinfaccjati bil-konverzjoni, huma ma setghux jirrifjutaw illi l-konjugi Ellul ikomplu jokkupaw il-proprjetà b'kirja. Ifisser b'daqstant illi r-rikorrenti ma setghux legalment jirrifjutaw li c-cens jinqaleb f'kirja.

5. Dan sehh b'mod ingust u inekwu, ghaliex kemm il-kera fil-mument tal-konverzjoni, meta sussegwentement gholiet, u kif ukoll dik tal-lum, ma hijiex wahda xierqa, u certament ma tirriflettix il-kera illi l-proprjetà mertu ta' dawn il-proceduri kapaci iggib fis-suq hieles. B'dana ghalhekk illi kawza ta' dan, qeghdin jigi miksura l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni; dan anke peress li l-Att XXIII tal-1979 iddiskrimina vis-à-vis sidien ta' proprjetà moghtija b'enfitewżi temporanja wara s-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995), li ma kinux soggetti ghall-istess Ligi.

6. Meta nghatat il-koncessjoni enfitwetika, ir-rikorrenti ma basrux u ma setghux jipprevedu d-disposizzjonijiet introdotti bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas setghu jobsru illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien. Apparti hekk, giet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni gdida mal-inkwilini ghal perjodu indefinit, minghajr speranza reali ghat-tehid lura tal-proprjetà, anke jekk ikollhom bżonnha ghall-uzu personali taghhom.

7. Peress illi l-ghanijiet u l-kuntesti socjali ma ghandux ihallas ghalih l-individwu meta dan ma jirriflettix f'bilanc bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-inkwilin, u peress li ghalhekk ukoll huwa illi l-Att XXIII tal-1979 jilledi l-jeddijiet tal-mittenti kemm taht mill-Artikolu 1 tal-Protocol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, taht l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll taht l-artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-mittenti qieghdin iressqu dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati `l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979, u senjatament l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-artikoli fil-ligi hawn fuq imsemija huma nulli u bla effett;

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tordna b'hekk lill-intimati Ellul sabiex jiżgumbraw mill-proprjetà 24, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu, u dana billi jivvakawha u jaghtu lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir u perentorju ghal dan il-ghan;

5. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut ilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu din is-somma hekk likwidata, dan kollu ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni;

6. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-imgħax legali fejn applikabbli.'

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tajba biżżejjed li turi kif il-propjetà *ossia* l-fond bl-indirizz *24, Triq il-Palazz tal-Isqof il-Birgu*, tassew jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif l-intimati Lawrence Ellul u Yvonne Ellul qed jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni;

4. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika** li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

5. Bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċipixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta'

teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

6. Illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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 għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

Illi sewwa sew f'dan il-każ, l-artikoli 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi b'hekk mgħandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li*

*jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. **Illi għalhekk, f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

9. Illi sa fejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Att XXII tal-1979** u prinċipalment tal-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallega li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni magħhom fuq bażi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

10. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames u s-sitt talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

11. F'kull każ u fir-rigward tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza nostrana, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-*fora* addattata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Ellul;

12. Inoltre, fir-rigward tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;'

Rat ir-risposta tal-intimati Lawrence u Yvonne Ellul li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari, l-esponenti m'humiex il-legittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrent kif dedotti u dan billi huma m'ghandhomx jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, *stante* li l-esponenti *qua* cittadini assiguraw li jottemperaw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandhom jigu hekk dikjarati u mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qieghdin jadoperaw minn procedura straordinarja bhal ma hija procedura odjerna

meta kellhom a dispożizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera;

3. Illi preliminarjament ukoll, b' referenza ghar-raba' talba inklużа fir-rikors promotur, din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeciedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom;

4. Illi jispetta lir-rikorrenti li jgibu prova cara tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond 24, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu;

5. Illi bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew moghtija rimedju effettiv li jiggarantilhom it-tgawdija tal-jeddijiet taghhom u in fatti ir-rikorrenti hekk ghamlu permezz tal-proceduri intavolati quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, fl-ismijiet Claude Grima et vs Lawrence Ellul et, b'numru ta' referenza 100/21 SG. L-intavolar ta' dawn il-proceduri huma ammissjoni cara da parti tar-rikorrenti tal-utilita' ta' dan ir-rimedju;

6. Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 158 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta Malta u per konsegwenza, ma jistax jinghad li l-istess esponenti agixxew hazin, abbuzivament u/jew mhux in linea ma dak li tghid il-Ligi u dan in vista li huma dejjem hallsu l-ammont tal-kirja kif mitlub, liema ammont tal-kirja huwa oghla mill-minimu stabbilit fil-ligi u dejjem hadu hsieb il-fond in kwistjoni;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti taw din il-propjeta, inizzjalment fuq titolu cens kif sussegwentament konvertit f'wiehed ta' kera b'mod liberu minghajr ma gie

imgieghel minn hadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u li diga kien applikabbli dak iz-zmien;

8. Illi matul iż-żminijiet l-esponenti wettqu numru ta' benefikati u xoghlijiet fil-fond in kwistjoni u dan minghajr ma talbu xi forma ta' kumpens mir-rikorrenti;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati dejjem accertaw li jhallsu l-kera dovuta bil-modalita' maqbula u mitluba u fl-ebda mument ir-rikorrenti ma talbet xi zieda jew awment fil-pagament tal-kera u ghalhekk, dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna;

10. Illi di piu', ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera minghand l-esponenti minghajr ebda riserva, protest jew oggezzjoni;

11. Illi f'kull każ u bla pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn l-proceduri stante li l-istess esponenti ma jistawx jigu kkastigati talli m'ghamlu xejn ghajr illi ottemperaw ruhhom mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-istat.'.

Rat l-affidavits, rapport tat-titolu min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, kuntratti, ricevuti, kontro-ezami, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 Dr Carlos Bugeja ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond 24, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu mis-sena 1998

sat-23 ta' April, 2021, rat li l-partijiet irrimettew ruhhom u rat id-digriet tal-Qorti fejn laqghet it-talba u nnominat lil Perit Nicholas Mallia;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia li gie pprezentat nhar is-16 ta' Novembru, 2021 u mahluf nhar is-16 ta' Mejju, 2022 a fol. 120 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 3 ta' Mejju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat;**

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

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

1. Illi r-rikorrenti Claude Grima et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu liema fond kien gie ghandhom b'wirt minghand il-genituri/nanniet taghhom Joseph u Maria Stella konjugi Grima.

   Illi l-imsemmi Joseph Grima kien akkwista l-fond mertu tal-kawza odjerna waqt iz-zwieg tieghu ma' martu Maria Stella Grima nee' Debono minghand Giovanni Cefai u l-familja permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-21 ta' Awwissu, 1950 fl-atti

tan-Nutar Robert Girard (ara kuntratt a fol. 24 et seq tal-process) fejn il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

'...jixtri u jakwista id-dar li qieda il-Birgu (Vittoriosa), Bishop's Palace Street dari Strada Palazzo del Vescovo, numru erba' u ghoxrin (24) qabel numru sittax (16), libera u franka, bid-drittijiet u il pertinenzi taghha kollha flimkien ma l-effetti mobili kollha esistenti gio' l-istess dar – kollox inklus u xejn eskluz'.

2. Illi Maria Stella Grima giet nieqsa fit-18 ta' Dicembru, 1975 u skont l-ahhar testment taghha tal-1 ta' Awwissu, 1974 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Joseph Grima u wliedha kienu l-eredi taghha.

   Illi Joseph Grima gie nieqes fit-28 ta' Awwissu, 1986 u permezz ta' zewg testmenti fl-atti tan-Nutar George Cassar datati 23 ta' Mejju, 1975 u 2 ta' Ottubru, 1978 fost affarijiet ohra halla bhala eredi universali lil hames (5) ulied u cioe' lil Carmelina Borg, Joseph, Miriam Vella, Agostina sive Ina Cini, Angela sive Gillian Gauci Borda lkoll ahwa Grima fi kwota ta' sesta (1/6) indiviz, filwaqt lin-neputijiet tieghu Edward, Vanessa u Gordon f'sehem ta' sest (1/6) indiviz bejniethom.

   Illi r-rikorrenti lkoll flimkien kienu resqu ghal kuntratt ta' divizjoni tat-22 ta' Jannar, 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fejn kienu ddividew diversi mmobbli filwaqt li l-immobbli in kwisjoni thalla fi stat indiviz bejn il-partijiet kollha (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 78 et seq tal-process). Hekk inghad fl-imsemmi kuntratt:

’29. il-fond urban numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, sovrapposta in parte ghall-beni ta’ terzi persuni.

…

Ser jibqghu in komun wara dan l-att ta’ divisjoni il-propieta deskritta fil-paragrafi 1, 3, 4, 29, 31, 32, 33, 34 kif ukoll il-proprietajiet indivisi li gew ghand l-istess Joseph u Maria Stella mizzewgin Grima rispettivament minn ereditajiet ohrajn u mhux dawk appartenenti lill-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejniethom.’

3. Illi Joseph Grima f’ismu proprju u f’isem uliedu permezz ta’ kuntratt tal-25 ta’ Ottubru, 1977 fl-atti tan-Nutar George Cassar kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna taht titolu ta’ subenfitewsi temporanja lill-Lawrence Ellul ghal perijodu ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru fil-25 ta’ Ottubru, 1977 versu c-cens annwu u temporanju ta’ hamsin lira tal-munita l-antika (Lm50) ekwivalenti ghas-somma ta’ mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) (ara kuntratt a fol. 59 et seq tal-process).

   Illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet tiskadi fl-24 ta’ Ottubru, 1998 madanakollu billi l-intimati konjugi Ellul kienu cittadini ta’ Malta u kienu juzaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b’awment fil-kera skont ir-rata’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet governattivi.

Illi r-rikorrenti fl-atti esebew rapport dettaljat dwar il-provenjenza u t-titolu tal-proprjeta' redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli a fol. 19 et seq tal-process.

4. Illi r-rikorrenti Claude Grima et fit-23 ta' April, 2021 intavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat li l-Att XXIII tal-1979 u senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li jigi dikjarat li l-artikoli tal-ligi msemmija huma nulli u bla effett. Bhala t-tielet talba talbu li l-Qorti taghti r-rimedji kollha meqjusa xierqa u tordna lill-intimati konjugi Ellul sabiex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni bin-numru 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, il-Birgu u dan billi jivvakawh u jaghtu lura l-pussess shih tieghu lir-rikorrenti. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti u l-kumpens dovut lilhom u tillikwida l-kumpens/danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata. Finalment talbu li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji u provvedimenti ohra mehtiega.

**<u>Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia:</u>**

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Lulju, 2021 a fol. 16 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu mis-sena 1998 sat-23 ta' April, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar is-16 ta' Novembru, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar is-16 ta' Mejju, 2022 (esebit a fol. 120 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli konsistenti fil-lokazzjoni, fl-ghamla u l-kundizzjoni tal-proprjeta', sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021 u ghalaq billi ghamel il-konkluzjoni.

Il-Perit Tekniku Mallia kkonkluda li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1998 sas-sena 2021 huwa kif jirrizulta a fol. 131 'e' tal-process fil-kera totali ghas snin indikati fl-istess fis-somma ta' €74,985.12 filwaqt li pprovda wkoll ghall-inflazzjoni b'dan li l-ammont tela' ghal €86,340.44.

Il-Qorti rat li fl-atti hadd ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

**<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Ellul:</u>**

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eccezzjoni tal-intimati Ellul – prova tat-titolu:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jgibu prova tajba bizzejjed li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond bl-indirizz 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu tassew jappartjenu lilhom. L-istess gie eccepit mill-intimati Ellul fir-raba' eccezzjoni taghhom.

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 Claude Grima et ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta huma saru s-sidien tal-fond. Fil-fatt apparti l-kuntratti, r-rikorrenti ressqu rapport dettaljat dwar il-provenjenza u t-titolu tal-proprjeta' redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli a fol. 19 et seq tal-process. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'

It-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – prova li l-intimati qeghdin jghixu fil-fond ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi bhala t-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi preliminarjament li r-rikorrenti jehtieg li juru kif l-intimati Lawrence u Yvonne Ellul qed jghixu fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti rat li l-intimati konjugi Ellul fis-sitt u s-seba' eccezzjoni taghhom eccepew illi huma dejjem aderixxew ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostnu li r-rikorrenti taw il-proprjeta' inizjalment fuq titolu ta' cens kif sussegwentement konvertit f'wiehed ta' kera b'mod liberu minghajr ma gew imgieghla minn hadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u li diga kien applikabbli dak iz-zmien.

Ir-rikorrenti Claude Grima fl-affidavit tieghu a fol. 77 tal-process jispjega li l-fond qabel kien mizmum b'titolu ta' cens mill-intimati u jghid illi:

> '6. Minn dejjem niftakar illi s-Sinjura Ellul kienet tghix f'din il-proprjeta' m'ommha u missierha. Wara li ommha u missierha ma baqghux hajjin, baqghet tghix hemm is-Sinjura Ellul mal-familja taghha.
>
> 7. Illum il-gurnata, il-kirja (li qabel kienet cens) qeghda fl-ammont ta' €116.47c kull sitt xhur. **(Dok. 'B')**'.

Il-Qorti tqis li l-kirja giet debitament pruvata u li l-intimati qeghdin jghixu fil-fond ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

**<u>It-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat – l-ilment ma jistax imur ghal perijodi qabel ma r-rikorrenti saru sidien tal-fond u lanqas ma jista' jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-koncessjoni enfitewtika:</u>**

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tielet eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li garrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom ghal dawk il-perijodi li ma kinux proprjetarji tal-fond suggett ghall-kirja in kwistjoni. Fir-raba' eccezzjoni jeccepixxi wkoll li lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghaz-zmien tat-terminu originali tal-koncessjoni enfitewtika.

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti llimitaw it-talba taghhom mis-sena 1998 dan billi fil-verbal ghan-nomina ta' Perit Tekniku r-rikorrenti talbu li l-valur lokatizzju jigi stabilit mis-sena 1998 li hija s-sena meta l-koncessjoni enfitewtika skadiet. Mill-atti jirrizulta wkoll li r-rikorrenti saru sidien tal-fond ferm qabel is-sena 1998 u cioe' meta Joseph Grima – missier/nannu tar-rikorrenti gie nieqes fit-28 ta' Awwissu, 1986. Is-sena 1998 hija appuntu s-sena li fiha skadiet il-koncessjoni emfitewtika. Isegwi ghalhekk li s-sena 1998 hija s-sena idonja minn meta ghandu jibda l-ilment tar-rikorrenti. Ghaldaqstant il-Qorti ser tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

**<u>Is-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>**

Illi fis-seba' eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar grajjiet li sehhew qabel it-30 ta' April, 1987 u dan ghaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 m'ghandi jaghti lok ghal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

Illi bhal ma gja nghad fis-sezzjoni precedenti r-rikorrenti llimitaw it-talba taghhom mis-sena 1998 il-quddiem dan billi fil-verbal ghan-nomina ta' Perit Tekniku r-rikorrenti talbu li l-valur lokatizzju jigi stabbilit mis-sena 1998. Gialadarba t-talba giet limitata ghas-sena 1998 il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tinoltra oltre s-seba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

**<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Ellul – m'humiex il-legittimi kontradritturi:</u>**

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni preliminari taghhom l-intimati konjugi Ellul eccepew illi m'humiex legittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti billi huma m'ghandhomx jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet fundamentali tal-Bniedem stante li huma *qua* cittadini assiguraw li jottemperaw ruhhom ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed u ghalhekk ghandhom hekk jigu dikjarati u mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi

jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid ma dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

**It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Ellul – ir-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji:**

Illi l-intimati Ellul preliminarjament eccepew ukoll li r-rikorrenti qeghdin jadoperaw minn procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minhom fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikoli 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati Ellul qed jirreferu ghalihom huma differenti minn dawk mitluba minn din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet

fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali seta' biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

**<u>Id-disa' eccezzjoni tal-intimati konjugi Ellul – azzjoni hija wahda intempestiva:</u>**

Illi fid-disa' eccezzjoni l-intimati konjugi Ellul eccepew illi huma dejjem accertaw li jhallsu l-kera dovuta bil-modalita' maqbula u mitluba u fl-ebda moment ir-rikorrenti ma talbu xi zieda jew awment fil-pagament tal-kera u ghalhekk dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera, liema metodi gew kompletament ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna.

Illi dwar l-intempestivita' tal-azzjoni, jinghad li r-rimedji disponibbli godda li ghalihom l-intimati jaghmlu referenza dahlu fis-sehh biss fis-sena 2018. Ir-rimedji mitluba bil-procedura odjerna huma diversi minn dawk indikati mill-intimati u ghalhekk ir-rikorrenti dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali ma kellhom l-ebda rimedju iehor ghajr dawk avanzati 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>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>**

Illi permezz tal-hames eccezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-inapplikabbilita' ta' dan l-artikolu peress li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Ikompli li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, it-tali zvestiment ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox d-drittijiet kollha fuq il-fond soggett ghall-kirja in kwistjoni. Jghidu li l-mizura attakkata mir-rikorrenti ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu ma twassalx ghal 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 espproprijazzjoni 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 għall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll għall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 ħoloq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin għal zmien indefinit liema relazzjoni twassal għad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li tagħmilha kwazi mpossibli għas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li għal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:**

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat fid-disa' eccezzjoni jeccepixxi li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Isostni li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistaw jallegaw li gew lezi d-drittijiet fundamentali tagħhom a bazi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jeħtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni magħhom fuq bazi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull agir huwa wieħed diskriminatorju.

Illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi s-segwenti:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tigi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raguni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni

> ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant

must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Claude Grima et. ma gabux prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u di piu' lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti lill-inkwilini. Piuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni.

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

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

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

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

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 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:**

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

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

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtur tal-koncessjoni sub-enfitewtika Joseph Grima f'ismu proprju u f'isem uliedu kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ottubru, 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-25 ta' Ottubru, 1977 u skada fl-24 ta' Ottubru, 1998. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh wara

li gie ffirmat il-kuntratt ta' subenfitewsi 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 f'ismu proprju u a nom taghhom gie assoggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi fic-cirkustanzi suesposti 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 tal-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. Din il-Qorti filwaqt li 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 wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz partikolari**,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[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, <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</u>*

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

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

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 giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ottubru, 1977 atti Nutar Dottor George Cassar ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar stess tal-25 ta' Ottubru, 1977 u skada fl-24 ta' Ottubru, 1998 u cioe' wara l-introduzzjoni

---

[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.**

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-sidien ma kellhomx ghazla.

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

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

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 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 jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilin Ellul kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja, ic-cens

pagabbli kien fl-ammont ta' hamsin lira maltin (Lm50) fis-sena li kienu jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Skont ir-rikorrent Claude Grima (fol. 77) illum il-gurnata l-kirja qieghda fl-ammont ta' mija u sittax il-Ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) kull sitt xhur biex b'hekk fis-sena jithallas l-ammont ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94).

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-intimati Ellul 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-rikorrenti Claude Grima et fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat fit-tnax il-eccezzjoni tieghu jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ghaliex dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Isostni li nfatti dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija.

Illi din il-Qorti gia kellha diversi okkazjonijiet fejn trattat din l-eccezzjoni. Stante li l-Qorti taqbel ma' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

**<u>Kumpens:</u>**

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari 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 għad-deċizjoni **Cauchi -vs- Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess prinċipji enunċjati u r-raġunament applikat f'dak il-każ għandu japplika wkoll għall-każ 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-inkwilini Ellul minn wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika ilhom igawdu l-fond sa mis-sena 1998 u cioe' erbgha u ghoxrin (24) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

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

Il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Ottubru tas-sena 1998 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u temmen li l-perjodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Nicholas Mallia jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u sittin elf disa' u sittin Ewro u hamsin centezmu (€61,069.50). Mill-atti jirrizulta li ghal istess perjodu r-rikorrenti Claude Grima et kienu jircievu s-somma ta' mitejn tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94) fis-sena biex kumplessivament jigi s-somma ta' erbat elef sitt mija sebgha u disghin Ewro u tnejn u sittin centezmu (€4,697.62).

€ 61,069.50 - € 4,697.62= € 56,371.88

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma 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:

€ 56,371.88 – 35%= € 36,641.72 – 20% = € 29,313.38

**Ammont ta' kumpens dovut**: disgha u ghoxrin elf tlett mija u tlettax il-Ewro u tmienja u tletin centezmu (€29,313.38).

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. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara**

**Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbat elef Ewro (€4,000) huwa wiehed idonju u gust fic-cirkustanzi.

**Talba ghal zgumbrament:**

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fil-hdax (11) il-eccezzjoni jeccepixxi li minn kif inhu maghruf fil-gurisprudenza nostrana, din il-Qorti m'hijiex il-fora addattata sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Ellul. L-istess gie eccepiet fl-eccezzjoni preliminari mmarkata bil-punt numru tlieta (3) mill-intimati Ellul u cioe' li din il-Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeciedi talbiet dwar zgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom.

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament mill-fond bin-numru 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu 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-inkwilini tieghu jgawdu 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' l-eccezzjonijiet bin-numru hdax (11) u numru tlieta (3) tal-intimati u konsegwentament tichad ir-raba' talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

**Decizjoni:**

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

1. Tilqa' d-disa' (9) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tnax (12) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi jirrizulta li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin;

3. Tilqa' l-hdax (11) il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni preliminari markata bil-punt numru tlieta (3) tal-intimati Ellul dwar l-inkompetenza tal-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-inkwilini u tichad l-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Ellul sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati l-Att XXIII tal-1979, u senjatament l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jivvjola id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u tichadha fir-rigward l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

5. Tichad it-tieni talba tar-rikorrenti ghad-dikjarazzjoni tal-nullita' u bl-effett tal-imsemmi Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Tilqa' t-tielet talba u tghaddi sabiex taghti r-rimedji ndikati fil-hames talba;

7. Tichad ir-raba' talba billi din il-Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimati Ellul mill-fond 24 fi Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu;

8. Tilqa' limitatament il-hames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida d-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' tlieta u tletin elf tlett mija u tlettax il-Ewro u tmienja u tletin centezmu (€33,313.38), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas din is-somma hekk likwidata;

9. Tiddikjara s-sitt talba ezawrita billi r-rimedji kollha mehtiega nghataw fil-hames talba.

Bl-ispejjez relatati mat-talba ta' zgumbrament ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti, l-bqija tal-ispejjez inkluz tal-intimati Ellul interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**26 ta' Jannar, 2023**

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**26 ta' Jannar, 2023**