QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Frar 2023

Kawza Numru: 8
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 495/2021 JVC

[1] Jennifer Adams [K.I. nru. 431957 (M)];
[2] Dr. Charles Gauci [K.I. nru. 912447(M)];
[3] Doris Gauci [KI. nru. 0195739(M)];
[4] Josephine Zammit Cordina [KI. nru. 778135(M)]

vs

L-Avukat tal-Istat u

Emanuel Cachia [KI. nru. 14835(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Jennifer Adams et talbu kif isegwi:

'<u>Preliminari</u>

1. In forza ta' kuntratt oneruż, datat 4 t'Ottubru 1952, fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle, l-awturi tar-rikorrenti ossija Carmela u Carmelo Gauci akkwistaw l-*utile dominju* tal-korp tal-bini il-Hamrun, Parish Priest Mifsud Street, bla numru li kien jikkonsisti f'żewg terrani u f'zewg mezzanini sovraposti ghal xulxin. Fost dan il-bini hemm il-fond illum numru tmienja u hamsin (58), 'Charles', Parish Priest Mifsud Street, Hamrun (**Dok. 'A'**), liema fond (bit-thaddim tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta), illum, qieghed jinkera *in perpetwita* minn l-intimat Emanuel Cachia.

2. In forza ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja datata 4 ta' Marzu 1966, maghmula fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, l-awturi tar-rikorrenti, ikkoncedew il-fond *de quo* lil-intimat Emanuel u lid-defunta martu Carmela Maria Cachia, b'sub-enfitewsi temporanja ghal żmien ta' sbatax-il (17) sena li bdew mid-data tal-att versu s-sub cens temporanju ta' sitta u tletin lira (LM36) fis-sena (**Dok. 'B'**).

3. L-imsemmija awturi ossija Carmela u Carmelo Gauci huma l-genituri tar-rikorrenti Jennifer Adams, Dr. Charles Gauci, ta' Josephine Zammit Cordina u tad-defunt Robert Gauci. Carmelo Gauci miet nhar l-4 ta' Lulju, 1998, filwaqt li Carmela Gauci

mietet fid-29 ta' Dicembru, 2003. Is-successjoni tal-mejta konjugi Gauci hija irregolata b'testment maghmul tal-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, fis-16 ta' April 1996, fejn t-testaturi innominaw u stitwixxew l-erbgha uliedhom fuq imsemmija - Jennifer, Robert, Charles u Josephine ahwa Gauci - bhala eredi universali fi kwoti indaqs bejniethom.

4. Il-wirt tad-defunti konjugi Gauci gie debitament iddikjarat in forza ta' żewg dikjarazzjonijiet causa mortis nhar is-26 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza u fit-23 ta' Gunju 2004, fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla, rispettivament (**Dok. 'C'** u **Dok. 'D'**).

5. Illi hu ir-rikorrenti ossija Robert Gauci miet nhar id-19 ta' Gunju 2013. Is-sehem li kien jappartjeni d-defunt Robert Gauci, fir-rigward ta' din il-proprjetà, intiret min martu ir-rikorrenti Doris Gauci.

6. Sussegwentement, ir-rikorrenti Doris Gauci u Jennifer Adams xtraw akkwistaw f'ishma indaqs bejniethom is-sehem li jappartjeni il-fond in kwistjoni, li kien ntiret minn Josephine Zammit Cordina nata Gauci; dan in forza ta' kuntratt oneruż datat 14 ta' Dicembru 2020, fl-atti tan-Nutar Diane Magro.

7. Ghalhekk, illum il-fond in kwistjoni iddevolva fuq ir-rikorrenti Jennifer Adams, Charles Gauci u Doris Gauci rispettivament.

8. Bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-koncessjoni enfitewtika li kienet koncessa lil-intimat Cachia giet konvertita f'wahda ta' lokazzjoni perpetwa.

9. Minkejja d-dispożizzjonijiet tal-awment awtomatiku tal-kera, introdotti bl-Att X tal-2009, sa llum l-intimat baqa' ihallas s-somma ta’ hamsa u tmenin euro (EUR85) (ekwivalenti s-somma ta’ sitta u tletin Lira, disa' u erbghin centeżmu (LM36.49)) rappreżentanti rata ta’ kera, fis-sena.

10. Il-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin jinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b'mod perpetwu - u b'massimu ta kera li tizdied biss litteralment kif provdut mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att XXIII tal-1979, jikkrejaw żbilanc qawwi u nuqqas ta’ proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawl tal-inkwilin (f’dan il-każ l-intimat inkwilin Cachia), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla min dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali żbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

12. Il-livell baxx ta' kera, u l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iż-żieda fil-livell tal-ghejxien f’Malta f’dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet

tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eccessiv fuq ir-rikorrenti.

13. Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigjiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

14. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

15. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qieghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati deciżjonijiet passati.

<u>Talbiet</u>

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

1. Tiddikjara li l-intimat Emanuel Cachia qed iżomm il-fond riferut hawn fuq b' cens konvertit f'kirja taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bit-thaddim tal-Att XXIII tal-1979 u

senjatament tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawn li jirrizultaw fil-provi, illi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (kif emendat bl-Att XXIII tal-1979), jivvjola id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Istess Konvenzjoni u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjtament l-artikolu 12 tal-istess Kapitolu, huwa null u minghajr effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, 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.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.'.

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

1. 'Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija

mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex jidher illi r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera;

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

4. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ

odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament 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 għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea** wkoll

peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

10. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

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

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

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

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

16. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;

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

17. L-**artikolu 12B** jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu wkoll jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

18. Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li jerġgħu jieħdu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu;

19. Illi rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma'</u>

minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**;

20. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huma riedu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

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

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Emanuel Cachia li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI fl-ewwel lok, l-esponenti mhux il-legittimu kuntradittur tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; u dana fid-dawl ta' gurisprudenza

stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-legittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi cittadin privat.

2. ILLI minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, principju fundamentali tal-Ligi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti qieghed biss jeżercita id-drittijiet moghtija lilu permezz tal-Ligijiet vigenti f'Malta, u ghaldaqstant l-istess esponenti ma jista' qatt jinzamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minhabba l-implimentazzjoni tal-istess Ligijiet ta' Malta.

3. ILLI minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Artikolu sebgha u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in dizamina kienet wahda volontarja. Hawn jinghad illi l-esponenti ghamel diversi spejjeż fil-fond mikri lilu u dejjem ha hsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, minghajr qatt ma talab kumpens minghand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma legalment obbligati li jwettqu tiswijiet necessarji ta' natura straordinarja bhala s-sidien tal-istess fond.

4. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ta' Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-

allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

5. ILLI l-esponenti dejjem agixxa in konformita mal-Ligijiet ta' Malta billi okkupa l-fond mikri minnu legalment filwaqt li qatt ma naqas mill-obbligi tieghu bhala kerrej.

6. ILLI inoltre l-esponenti igib ghall-attenzjoni ta' din l-Onor. Qorti l-fatt illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri kienet wahda volontarja; Konsegwentament ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw li qatt kienu sforzati jidhlu f'din il-kirja, liema kirja llum igawdi minnha l-esponenti wahdu;

7. ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti mghandux ibati ghal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mghandux ibati ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamel u ghadu jaghmel sa llum hu li josserva l-Ligijiet tal-pajjiż.

8. ILLI ghaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti ghandhom ikunu michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

9. Bl-ispejjeż u bl-imghax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.'.

Rat l-affidavits, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2021 Dr Mary Rose Micallef talbet in-nomina ta' perit tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond u cioe' 58, Charles, Parish Priest Mifsud Street, Hamrun mis-sena 1983 u kull 5 snin sad-29 ta' Lulju, 2021, rat li l-avukati tal-kontro-parti rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Michael Lanfranco;

Rat ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco prezentat fl-atti nhar id-19 ta' Jannar, 2022 u mahluf nhar is-16 ta' Frar, 2022 a fol. 37 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 17 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 fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Jennifer Adams et jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 58, 'Charles' fi Parish Priest Mifsud Street, Hamrun liema fond kien inghata b'kuntratt ta' subcens temporanju lill-intimat Emanuel Cachia lura fis-sena 1966.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw li dan il-fond kien gie ghandhom mill-wirt u successjoni tal-ġenituri taghhom Carmelo u Carmela konjugi Gauci li kienu gew nieqsa fl-4 ta' Lulju, 1998 u fid-29 ta' Dicembru, 2003 rispettivament. Carmelo u Carmela konjugi Gauci kienu akwistaw l-*utile dominju* tal-fond 58, 'Charles' fi Parish Priest Mifsud, Hamrun minghand certu Salvatore Mintoff u Francis Grech permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Ottubru, 1952 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle (a fol. 6 et seq tal-process).

   Illi Carmelo u Carmela konjugi Gauci kienu rregolaw il-wirt u successjoni taghhom permezz ta' testment tas-16 ta' April, 1996 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fejn kienu innominaw u istitwew bhala eredi universali taghhom lir-rikorrenti Jennifer, Robert, Charles u Josephine. Il-wirt tal-konjugi Gauci kien gie debitament iddenunzjat permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet *causa mortis* b'dik ta' Carmelo Gauci maghmula fis-26 ta' Lulju, 1999 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza (fol. 15) u dik ta' Carmela Gauci maghmula fit-23 ta' Gunju, 2004 fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla (fol. 19).

   Illi Robert Gauci gie nieqes fid-19 ta' Gunju, 2013 u permezz ta' testment *unica charta* tal-15 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon is-sehem li mess lilu minn din il-proprjeta' ghadda lill-martu Doris Gauci. Ir-rikorrenti Doris Gauci ghamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-wirt ta' zewgha nhar it-28 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tal-istess Nutar Joseph Henry Saydon fejn kien gie ddikjarat il-kwart (1/4) indiviz mill-imsemmija proprjeta' fil-Hamrun (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 66 et seq tal-process).

Illi mill-atti jirrizulta wkoll li r-rikorrenti Doris Gauci u Jennifer Adams permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-17 ta' Dicembru, 2020 fl-atti tan-Nutar Diane Magro kienu xtraw u akwistaw f'ishma ndaqs bejniethom is-sehem mill-fond mertu tal-kawza odjerna li kien jappartjeni lil Josephine Zammit Cordina (ara kuntratt a fol. 59 et seq tal-process).

3. Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-antekawza taghhom kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'sub-enfitewsi temporanja ghal sbatax (17) il-sena lill-intimat Emanuel Cachia permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace versu c-cens annwu u temporanju ta' sitta u tletin lira tal-munita l-antika (Lm36) (ara kuntratt a fol. 9 et seq tal-process). Illi dan ic-cens temporanju skada fl-4 ta' Marzu, 1983 u ma giex imgedded madanakollu l-inkwilin Cachia baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 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-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi r-rikorrenti Jennifer Adams et jilmentaw li l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att XXIII tal-1979 jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ghola minn dak stabbilit fil-ligi. Ghalhekk fid-29 ta' Lulju, 2021 ipprocedew b'din il-

kawza fejn fost affarijiet ohra talbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Cachia qed izomm il-fond b'cens konvertit f'kirja taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bit-thaddim tal-Att XXII tal-1979 u senjatament tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12 (kif emendat bl-Att XXIII tal-1979), jivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa null u minghajr effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Talbu ghalhekk li din il-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa. Finalment talbu li l-Qorti tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta' u l-kumpens dovut lilhom li ghandu jithallas lir-rikorrenti u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco:</u>

Illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Novembru, 2021 a fol. 35A tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Michael Lanfranco sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond u cioe' 58, 'Charles' fi Parish Priest Mifsud Street, Hamrun mis-sena 1983 u kull 5 snin sad-29 ta' Lulju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Lanfranco gie esebit fl-atti nhar id-19 ta' Jannar, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-16 ta' Frar, 2022 u jinsab esebit a fol. 37 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport

jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta', jiddeskrivi x'inhu l-potenzjal tal-proprjeta' u jaghmel konsiderazzjonijiet ohra.

Il-Perit Tekniku jiddikjara li bhala valur tal-proprjeta' fid-29 ta' Lulju, 2021 huwa dak ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000). Ikompli li l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1983 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

Sena	**Kera Annwali - Euro**	**Kera Mensili – Euro**
1983	482	40.17
1988	552	46.00
1993	935	77.92
1998	1,488	124.00
2003	2,130	177.50
2008	3,018	251.50
2013	3,070	255.83
2018	4,669	389.08
2021	5,120	426.67

Il-Perit Tekniku spjega li sabiex stabbilixxa l-valur tal-fond huwa ghamel uzu mill-metodu komparattiv u li permezz ta' dan il-metodu huwa kkonsidra proprjeta' simili fil-vicinanza ta' din il-proprjeta', kif ukoll il-fatti kollha relatati mal-potenzjal tal-proprjeta'.

Dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta' l-Perit Tekniku sostna li huwa mportanti li wiehed jiccara l-fatt li l-valur tal-proprjeta' qieghed jittiehed bhala proprjeta' vakanti u eskluz minn kwalunkwe ghamara. Jispjega li l-valur lokatizzju kien ukoll ikkalkulat bl-uzu tal-metodu komparattiv u jfisser rendiment ta' cirka 3.2% tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq miftuh. Jghid li dan huwa persentagg rejali meta wiehed iqis il-fatt li l-fond inkera minghajr ghamara/benefikati moderni biex b'hekk ir-rendiment ta' din it-tip ta' proprjeta' jammonta ghal bejn 3% u 3.5%.

Il-Qorti rat li hadd mill-intimati ma ressaq domandi in eskussjoni, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova tat-titolu u prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta):</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni, kif ukoll iridu jgibu prova li din il-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Prova tat-titolu fuq il-fond:</u>

Illi kif kellha okkazzjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, 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 inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali 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.'.

Fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gja elenkat aktar il-fuq taht is-sezzjoni '**Fatti fil-qosor'.**

Prova li l-kirja hija mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta):

Illi fil-kaz odjern il-kirja originat minn sub-enfitewsi temporanju b'kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (fol. 9). Illi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll

tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien mahsub sabiex jipprotegi persuni mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom. Is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 jiddisponi b'mod car illi l-enfitewta jkollu jedd jibqa' jokkupa l-fond b'kera fic-cirkostanzi hemm elenkati. Jaqra illi:

> '2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja–
>
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
>
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,
>
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –
>
> (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda

fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.'.

Ghalhekk fid-dawl ta' dak li ghadu kif inghad bla dubju l-intimat Cachia qieghed izomm il-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – ir-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li jidher li r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera. Jsostni li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu li l-Qorti tiddeciedi dwar ksur tad-drittijiet fundamentali minghajr ma' l-Qorti tiehu in konsiderazzjoni r-regim legali kollu fit-totalita' tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk l-ilment ghandu jigi ezaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021.

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-intimat Avukat tal-Istat qed jirreferi ghalihom huma differenti minn dawk mitluba minn din il-Qorti w'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 gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Illi dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2018 u tal-2021 il-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – Artikolu 37(2)(f):</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni jeccepixxi li l-azzjoni kif mibnija fuq l-Artikolu 37 ma tistax tintlaqa' minhabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Illi l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni jiddisponi illi:

> '(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;'.

Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qed jilmentaw mhux biss illi l-ligi allegatament taghmilha mpossibli ghalihom li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, izda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'ghandux l-effett li jipprekludi lil din il-Qorti milli tezamina l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilin, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-tehid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda safejn l-ilment tar-rikorrenti jitratta l-quantum tal-kera pagabbli.

<u>Il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Cachia – Inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Isostni li sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta', pero' certament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa sid, tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-

rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

L-intimat Cachia fit-tielet eccezzjoni wkoll jeccepixxi li r-rikorrenti ma jistax jinvoka l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress li f'dak il-kaz ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawza in dizamina kienet wahda volontarja. Isostni li huwa ghamel diversi spejjez fil-fond mikri lilu u dejjem ha hsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, minghajr qatt ma talab kumpens minghand ir-rikorrenti minkejja li l-istess rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet necessarji ta' natura staordinarja bhala s-sidien tal-fond.

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 wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

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

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

ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

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

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

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

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

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli

wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu, l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ghal din l-okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

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

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Cachia – m'huwiex il-legittimu kontradittur:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Emanuel Cachia eccepixxa li mhux il-legittimu kontradittur tar-rikorrenti fir-rigward it-talbiet u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju dan fid-dawl tal-gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

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 58, 'Charles' fi Parish Priest Mifsud

Street, Hamrun 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.

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'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni tal-intimat Cachia.

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat fid-dsatax (19) il-eccezzjoni jeccepixxi li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan ghaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Isostni li fil-kaz in disamina ma giet allegata l-ebda diskriminazzjoni ghal xi raguni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Imbghad fl-ghoxrin (20) il-eccezzjoni eccepixxa li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistaw jallegaw li gew lezi d-drittijiet fundamentali taghhom abbazi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jehtieg li jippruvaw li saret diskriminazzjoni maghhom fuq bazi ta' '*like with like*' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

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

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma 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 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. Pjuttost 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' dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<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**.)[4]'.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-awtrici tal-koncessjoni sub-enfitewtika Carmen Gauci, kif debitament awtorizzata, kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace liema perjodu kien beda jiddekorri mill-4 ta' Marzu, 1966 u skada fl-4 ta' Marzu, 1983. 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 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-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra.

Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

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

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz partikolari, ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-

proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[5]**,** fejn 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 individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

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

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

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

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.[6]

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,

---

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

il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Marzu, 1966 atti Nutar Dottor Remigio Zammit Pace ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-kuntratt beda jiddekorri minn dakinhar stess tal-4 ta' Marzu, 1966 u skada fl-4 ta' Marzu, 1983 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-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 illum 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 Cachia kien ha l-fond b'subenfitewsi temporanja, ic-cens pagabbli kien fl-ammont ta' sitta u tletin lira maltin (Lm36) fis-sena li kienu jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Skont ir-rikorrenti minkejja d-disposizzjonijiet tal-awment awtomatiku tal-kera ntrodott bl-Att X tal-2009 sallum l-intimat Cachia baqa' ihallas s-somma ta' hamsa u tmenin Ewro (€85) ekvivalenti ghas-somma ta' sitta u tletin lira Maltin (Lm36) tal-munita l-antika 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 Cachia u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

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

<u>Kumpens:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-wiehed u ghoxrin eccezzjoni (21) tieghu eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidhrilha li sar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u m'hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu 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 dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti

Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:
>
> > *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
> >
> > *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses*

were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

16. Il-Qorti żżid li:

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

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

Skeda 'A'.

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

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

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

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Cachia ilu igawdu l-fond mis-sena 1966 u cioe' hamsa u hamsin (55) sena u 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 u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti saru

proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna mal-mewt tal-genituri taghhom Carmelo u Carmela konjugi Gauci fl-4 ta' Lulju, 1998 u fid-29 ta' Dicembru, 2003 rispettivament. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti u l-antekawza taghhom inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Dan qed isir 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.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u sittin elf mija u sittax il-Ewro (€61,116). Fil-premessi r-rikorrenti jghidu li huma kienu jircievu l-ammont ta' Lm36 fis-sena ekwivalenti ghal tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin centezmu (€83.86) u baqghu jircievu dan l-ammont malgrad l-awmenti li sehhew in segwitu ghal emendi li dahlu fil-ligi. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza taghhom ircivew is-somma ta' elfejn sitt mija tlieta u tmenin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€2,683.52).

€61,116 - €2,683.52 = €58,432.48

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:

€58,432.48 – 35%= €37,981.11 – 20% = €30,384.88

Ammont ta' kumpens dovut: tletin elf tlett mija erbgha u tmenin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€30,384.88).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest'elef (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

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

1. Tilqa' d-dsatax (19) u l-ghoxrin (20) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat billi l-Artikolu 14 m'huwiex applikabbli;

2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Cachia sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimat Emanuel Cachia qed izomm il-fond riferut hawn fuq b'cens konvertit f'kirja taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bit-thaddim tal-Att XXIII tal-1979 u senjatament tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (kif emendat bl-Att XXIII tal-1979), jivvjola id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tichad it-tielet talba ghad-dikjarazzjoni li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12 tal-istess Kapitolu, huwa null u minghajr effett, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet stante li llum bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ghandhom rimedju effettiv fil-Ligi ghall-ilment taghhom u konsegwentament l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex fil-prezent leziv ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Tilqa' r-raba' talba u taghti r-rimedji li ser jigu ndikati fil-hames talba;

7. Tilqa' l-hames talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji li ghandhom jithallsu lir-

rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' hamsa u tletin elf, tlett mija u erbgha u tmenin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€35,384.88) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas din is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawn tal-intimat Cachia.

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.
28 ta' Frar, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
28 ta' Frar, 2023