PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 02 ta' Mejju, 2017

Rikors Kostituzzjonali Nru: 92/2013 AF

Catherine u Thomas konjugi Cauchi

vs

Avukat Generali

Josanne Pace

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ġuramentat tar-rikorrenti Cauchi li ġie ppreżentat fit-22 ta' Novembru 2013, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 31/32, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, li hija wirtet minghand il-mejjet missierha Prokuratur Legali Giovanni Zammit.

B'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tat-1 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn

annessa u mmarkata bħala Dok. A, l-esponenti tat b'konċessjoni enfitewtika għal 21 sena, l-fond 31/32, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm50 fis-sena u dan lil missier l-intimata Michael Pace.

L-imsemmi Michael Pace miet u ssuccediet fit-titolu bintu Josanne Pace stante li kienet tghix mieghu f'mewtu.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fiil-31 ta' Jannar 2004 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Joseanne Pace kellha d-dritt tikkonverti b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attriċi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

Ghalhekk a tenur ta' l-istess ligi fl-1 ta' Frar 2004 l-intimata Josanne Pace bdiet a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta galadarba kienet cittadina Maltija u kienet tabita fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha bdiet thallas kera ta' EURO 245 fis-sena u l-atturi kienu kostretti li jirrikonoxxu lill-inkwilina, konvenuta Josephine Borg, fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini ta' l-istess Liġi.

L-atturi jippretendu illi huma qegħda jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

L-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

Inoltre, giet imposta fuq l-atturi r-relazzjoni gdida mal-inkwilina intimata Josanne Pace ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghha. Lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilità li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjetà ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimata Josanne Pace kienet tkun effettivament zgumbrata mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi mill-1 ta' Frar 2004.

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien tat-terminazzjoni ossija ta' l-1 ta' Frar 2004 kif ukoll illum, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Hija għalhekk ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilina intimata ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.

Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet "Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et" kif ukoll deciza mill-Qorti ta' l-Appell Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013.

Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn

meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

Ir-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma gew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioè tal-fond 31/32, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Pace il- fond 31/32, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 31/32, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond ta' l-intimata Pace .

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Ottubru, 2013 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Diċembru 2013, fejn gie eccepit illi:

Preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond numru 31/32, fi Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Dwar il-mertu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex s-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti, ħolquha huma stess (i.e. kienet *self-imposed*). Dan qed jingħad għaliex ir-rikorrenti minn jeddhom għażlu li jassoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirmaw il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1 ta' Frar 1983. Tabilħaqq meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewżi, id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ u allura huma kienu jafu bil-konsegwenzi legali li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess li jidħlu f'relazzjoni ta' konċessjoni enfitewtika għal żmien temporanju. Tassew jekk kemm–il darba huma ma xtaqux li jissottomettu ruħhom għal dan ir-reġim partikolari huma dejjem kellhom l-għażla li jieħdu triq oħra differenti mill-enfitewżi temporanja. Iżda ladarba huma ħadu din it-triq ma jistgħux issa jmorru lura mill-passi tagħhom.

Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, b'riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew imċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta – ara f'dan is-sens konsimili s-sentenza *Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et,* maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013.

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-artiklolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li 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 għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ *Connie Zammit et vs. Malta* [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"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 judgement 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 judgement 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 tenancy agreement"*.

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artiklolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 12 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewżi temporanja l-okkupant li jkun

qed juża’ dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta’ kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Josanne Pace għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta’ kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur lokatizju ta’ fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta’ Josanne Pace. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li skont l-artikolu 12(2)(b)(i) il-valur tal-kera togħla kull ħmistax–il sena. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur tal-kera jibqa’ wieqaf fuq l-istess ammont.

Barra minn hekk, ma jistax ma jiġix irrimarkat ukoll, li l-valur tal-kirja ġie stabbilit mir-rikorrenti stess u mhux mill-Istat. Tassew meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewżi u ffissaw il-kanoni taċ-ċens huma kienu jafu b’kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera skont il-liġi mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja għaliex huma stess ikkundizzjonaw kemm ħa jkun il-valur lokatizju meta stabbilew il-valur taċ-ċens. Bilkemm għandu għalfejn jingħad, jekk riedu kirja għola, ir-rikorrenti messhom stabbilew kanoni aktar għoli jew daħlu f’reġim legali differenti mill-konċessjoni enfitewtika.

Fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f’dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta’ ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Fi kwalsiasi każ, ma jidhirx li r-rikorrenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet ġiet ikkonvertita l-

konċessjoni enfitewtika. Kien biss minn Ottubru 2013 li r-rikorrenti rreġistraw formalment l-ilment tagħhom fuq il-valur tal-kera. Ifisser dan kollu għall-esponent, li sa din id-data r-rikorrenti ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qegħdin jirċievu u allura huma ma jistgħux jippretendu xi kumpens minħabba l-kera li rċevew qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt ta' Josanne Pace u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

B'rabta ma' dan kollu, ir-rikorrenti lanqas m'għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '*Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali*' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata Josanne Pace li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2013, fejn gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jigi rilevat li l-eccipjenti ottemprat ruhha mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant

ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghha, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji tali talbiet.

In vista tal-premess, l-eccipjenti tirrileva li l-eventwali rimedji li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti, fl-eventwalità ta' akkoljiment tal-ewwel zewg talbiet, ghandhom jaghtu piz ghal fatt li l-eccipjenti osservat il-Ligijiet vigenti, u ghalhekk certament ir-rimedju ta' zgumbrament huwa wiehed estrem u mhux applikabbli ghal kaz odjern.

Di più u minghajr pregudizzju ghal premess, l-eccipjenti ma hijiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti, u ghalhekk it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet kif rivolti fil-konfront tal-eccipjenti huma guridikament insostenibbli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti esibiti inkluż l-affidavits.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa[1] li ġie mahtur minn din il-qorti fil-11 ta' Marzu 2014[2] sabiex huwa jistma l-valur lokatizju tal-fond fiż-żmien tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u kull sena sussegwenti saż-żmien tal-preżentata tar-rikors ġuramentat.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat l-Avukat Ġenerali. L-intimata fil-seduta tal-15 ta' Ġunju 2016 iddikjarat li kienet qegħda tassoċja ruħha mas-sottomissjonjiet tal-Avukat Ġenerali.

Rat l-atti kollha.

---

[1] Rapport tal-perit, fol 50 et seq

[2] Verbal a fol 42

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din il-kawża tirrigwarda l-fondi 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Jirrizulta illi fit-8 ta' Gunju 1973[3], ir-rikorrenti Catherine Cauchi u ommha Mary Zammit (għal kull dritt u interess li għandha) ikkonċedew il-fond 31, Żejtun Road, Marsaxlokk, b'enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil Michael Pace (missier l-intimata Josanne Pace) versu ċ-ċens annwu ta' Lm25.

Permezz tal-Att XXIII (1979), gie ntrodott l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 li jistipula li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja wara l-21 ta' Ġunju 1979, u fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin Malti u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera mingħand il-padrun dirett.

Fis-16 ta' Ottubru 1979, skond ma jidher min-Notice of Derequisiton[4] maħruġ fit-28.03.2002, il-fondi 31 u 32 mertu tal-kawża odjerna kienu ġew rekwiżizzjonati.

Fl-1 ta' Frar 1983[5], ir-rikorrenti Catherine Cauchi ikkonċediet il-fondi 31 u 32 b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena lil Michael Pace (missier l-intimata Josanne Pace) versu ċ-ċens annwu ta' Lm50 (Lm25 kull post). Ġie stipulat ukoll illi wara ħames snin iċ-ċens kellu joghla għal Lm70 (u cioè Lm35 kull post). Ġie dikjarat fl-istess kunratt li "*Stante l-fatt illi l-fond numru 32 diġa jinsab b'enfitewsi temporanja f' idejn il-komparenti Michael Pace, dana qed jirrexxindi l-konċessjoni oriġinali*." (Hawnhekk kienu qed jirreferu għall-kuntratt tat-08.06.1973).

Fil-31 ta' Jannar 2004, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Jannar 2004, a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i)

[3] Dok CC2, fol 36-39, kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar
[4] Fol 40

[5] Dok A, fol 6-8, kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat

tal-Kap 158 ġiet konvertita f' titolu ta' kera. (Josanne Pace, kontro-eżaminata[6] spjegat li ilha tgħix fil-post minn mindu twieldet). Meta xehdet kellha 35 sena u għalhekk jiġi li twieldet fl-1980. Spjegat li missierha miet meta kellha 5 snin u meta mietet ommha kellha 17. Meta miet missierha l-post għadda fuq ommha. Għalhekk fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika r-rikorrenti kellha tirrikonoxxi lil Josanne Pace, u hija mill-2004 bdiet tħallas il-kera ta' Lm105/€245 fis-sena.

Ir-rikorrent jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem

Huma jilmentaw illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 fl-1 ta' Frar 2004 l-intimata Josanne Pace, li hija ċittadina Maltija u kienet tabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, kellha d-dritt tikkonverti l-enfitewsi f'titolu ta' kera:

> *"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."*

Jispjegaw illi għalhekk hija fl-2004 bdiet tħallas kera ta' €245 (Lm105) u huma kienu kostretti jirrikonoxxuha.

Huma jilmentaw illi ġew privati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust peress li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12(2)(b)(i) huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi. In oltre jilmentaw li ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimata għal perjodu

---

[6] Kontro-eżami tal-intimata Josanne Pace, 10.11.2015, fol 113-114

indefinit stante li l-kera tiġi mġedda minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li ma hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom f'każ li jkollhom bżonnu għall-użu tagħhom u lanqas ma jeżistu s-salvagwardi proċedurali xierqa immirati li jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Iżidu jgħidu li hija remota ferm il-possibilità li l-inkwilina tittermina l-kirja volontarjament.

Għalhekk isostnu li ġew ivvjolati d-drittijiet tagħhom kostituzzjonali u konvenzjonali in kwantu qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq.

Konsegwentement b'dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu lil din il-qorti tirrikonoxxi u tiddikjara l-allegata vjolazzjoni, u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina u tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu tali somma likwidata.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali dwar il-prova tat-titolu. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament illi huwa xieraq illi ladarba r-rikorrenti qed jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

F'dan ir-rigward fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2014[7] id-difensur tar-rikorrenti aċċenna għall-fatt li r-rikors odjern ġie kkonfermat bil-ġurament tar-rikorrenti. (fejn hija kkonfermat li "*hija proprjetarja tal-fond 31/32 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk li hija wirtet mingħand il-mejjet missierha Prokuratur Legali Giovanni Zammit*"). Sussegwentement ir-rikorrenti permezz ta' nota[8] ppreżentaw kopja tad-denunzja tal-mejjet Giovanni Zammit (li miet fid-9 ta' Marzu 1963) minn fejn jirriżulta li l-wirt tiegħu għadda għand ir-rikorrenti Catherine Zammit (bintu). Jiġi osservat li fost il-proprjetà tad-decuius elenkata fuq l-istess denunzja hemm indikata l-proprjetà in kwistjoni:

---

[7] Ara verbal a fol 33

[8] Nota tar-rikorrenti li permezz tagħha r-rikorrenti esebixxew estratt tad-denunzja tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti Catherine Cauchi (Dok CC1) – fol 27

"Mezzanin Marsaxlokk, Żejtun Rd, No 31 Mikri £6" u wkoll
"Mezzanin, Marsaxlokk, Żejtun Rd, No 32, Mikri £6"

Din il-qorti tosserva wkoll illi mill-istess kuntratt tal-enfitewsi tal-1983 jirriżulta li l-post wirtitu Catherine Cauchi mingħand missierha.

Għaldaqstant jidher li t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat sodisfaċentement.

In oltre, fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu[9] tal-5 ta' April 2016, l-Avukat Ġenerali stess iddikjara li kien sodisfatt li r-rikorrenti wrew l-interess leġittimu tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni:

> "…*għalkemm ir-rikorrenti ma ġabux prova dwar l-għeruq tat-titolu tagħhom, l-esponent għall-għanijiet ta' dawn il-proċeduri xorta ħa jqis lir-rikorrenti bħala sidien u dan għaliex huwa ħa jagħti fidi ta' dak li ddikjara n-Nutar Dr Joseph Brincat fil-kuntratt tal-enfitewsi tal-1 ta' Frar 1983 u cioè li dawn il-postijiet ġew għand ir-rikorrenti Catherine Cauchi mill-wirt ta' missierha l-prokuratur Legali John Zammit. Minkejja li ma tressqux la riċerki testamentarji u lanqas denunzja tal-wirt tiegħu*[10]*, l-esponent m'għandux raġuni jiddubita dak li hemm imniżżel fl-att notarili li jgawdi minn attestazzjoni pubblika. Dan ukoll għaliex ir-rikorrent Thomas Cauchi bil-ġurament tiegħu ikkonferma li martu kienet wirtet il-proprjetà mingħand missierha.*
>
> *Għalhekk safejn tikkonċerna l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-esponent jinsab sodisfatt li r-rikorrenti wrew l-interess leġittimu tagħhom fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri."*

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali tirrigwarda l-fatt li meta saret il-konċessjoni enfitewtika fl-1983, id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu digà fis-seħħ.

---

[9] Nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat Ġenerali, fol 119 et seq

[10] Dan huwa inkorrett għaliex kif ġie spjegat ġie esebita d-denunzja tal-wirt tiegħu

L-Avukat Ġenerali jargumenta illi l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali imqanqla mir-rikorrenti m'humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha ħolquha huma stess. Dan huwa jgħidu minħabba l-fatt li meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika fl-1 ta' Frar 1983 id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ u allura kienu jafu bil-konsegwenzi legali: u cioè li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

Ikompli jgħid li allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx waħda imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess, u allura konsegwentement ma jistgħux issa r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu mċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jagħmel riferenza f'dan is-sens għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet *Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija fit-22 ta' Frar 2013.*

Fir-rigward ta' din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali il-Qorti kkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'ċirkostanzi fejn tqajmet tali eċċezzjoni:

Fil-kawza Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et (37/2007 LFS) Qorti Kostituzzjonali – (19.01.2010), il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi l-qofol tal-kwistjoni kollha kien illi l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħa għall-provvediment tal-Artikolu 12 u li għalhekk ma ġie impost xejn fuqha:

> *"…..meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x' kien ser jiġri f' għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f' kuntratt ta' għoti ta' proprjeta` b'ċens temporanju. Ma kienx hemm fejn tintilef f' din il-kawża! Ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!"*
>
> …..
>
> *Bħala proprjetarja hija mhux biss setgħet tuża u cioè*

tgawdi l-proprjetà skont l-iskop tal-istess oġġett iżda kellha d-dritt u l-libertà bħala sid illi tidħol f'relazzjonijiet ġuridiċi ma' ħaddieħor billi tbiegħ il-proprjetà jew tikkonċediha b'enfitewsi, tikriha jew tagħtiha saħansitra b'donazzjoni jew użufrutt lil ħaddieħor. Għalhekk, peress li "the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property, l-appellanti, volontarjament u liberament mingħajr ebda sfurzar minn ħaddieħor (għallinqas mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżulta xejn minn dan) eżerċitat dan id-dritt tagħha meta bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond de quo. Tali relazzjoni ġuridika attivat mekkaniżmu – u li kien diġa' jeżisti – li jinsab fl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) …….Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u għalhekk għall-kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku kif stabbilit b' dak l-artikolu."

Fis-sentenza Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et (14/2010 JA) Qorti Kostituzzjonali - (22.02.2013), il-Qorti Kostituzzjonali, anke b'riferenza għall-kawża Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet (suċitata) argumentat illi ladarba r-rikorrenti xtraw il-fond meta l-konverżjoni minn ċens għal kirja diġà kienet fis-seħħ ma jistgħux allura jilmentaw bl-implikazzjonjiet tal-Artikolu 12 u jgħidu li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom:

"39. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġa' saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.

40. Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Emilia Farrugia v Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x' kien ser jiġri f' għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjeta` b'ċens temporanju…….ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!" Fil-każ odjern, dan japplika b'iżjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverżjoni kienet diġa' ġiet fis-seħħ!"

Sussegwentement fis-sentenza Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et (70/2012 JA) Qorti Kostituzzjonali – (06.02.2015), il-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward tal-argument, li ma kellhomx għażla ammettiet illi kieku l-fond tħalla battal verament li kien hemm il-possibilità jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, għalkemm irreferiet għat-tweġiba tal-Avukat Ġenerali illi kien hemm għażliet oħra, fosthom li l-post jinbiegħ jew jinkera bħala fond kummerċjali:

"13. L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battâl bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi.

14. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battâl jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali."

Fir-rigward tal-argument li r-rata tal-inflazzjoni ma kienitx tekwipara mal-valur lokatizju tal-fond, wara li qieset il-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-perit fl-1998, wara li qieset ukoll ir-rata tal-inflazzjoni tal-1998 u tal-1981, u wara li qieset iċ-ċens li bih ingħata l-fond fl-1981 ikkonkludiet li l-post ingħata b'ċens ferm inqas minn kemm kellu jkun u għalhekk

meta l-kera inħadmet fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon mażżieda fl-għoli tal-ħajja, din baqgħet baxxa għaliex kienet qed tinħadem fuq ċens baxx fl-ewwel lok.

"15. Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika. Jekk kera ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kienet possibilità realistika fl-1998 – kif qegħdin nassumu illi hi ladarba qegħdin nistrieħu fuqha bħala kriterju biex ngħidu illi hemm nuqqas ta' proporzjon – mela ċifra bl-istess qawwa meta mqabbla mal-għoli tal-ħajja kienet daqstant ieħor possibilità realistika fl-1981. Bl-istess raġunament, jekk iċ-ċifra tal-valur lokatizju fl-1981 ma kinitx realistika, daqstant ieħor ma hijiex realistika ċ-ċifra relattivament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.

16. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

Għalhekk għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali irrikonoxxiet li seta' kien hemm il-possibilità li l-fond jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, dehrilha li kien iktar rilevanti l-fatt li fl-1981 seta' intalab ċens ogħla minn dak li effettivament ġie miftiehem, u li kieku sar hekk ma kienx ikun hemm l-isproporzjon li dwaru kienu qed jilmentaw ir-rikorrenti.

Imbaghad fis-sentenza Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (25/2013 LSO) Qorti Kostituzzjonali – (11.07.2016), f'cirkostanzi simili, ghall-kawza odjerna, il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat il-pożizzjoni tal-ewwel qorti (fejn ċaħdet tali eċċezzjoni tal-intimati) u rriteniet:

"Fil-każ ta' llum, iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar (Kap 125) u l-kuntratt tal-enfitewsi. Għażlu l-kuntratt tal-enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap 158, daħlet minn jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali……
…….l-attriċi u l-awturi tagħha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwiżizzjoni mdendla fuq rashom ma jistgħux jitqiesu li kienu ħielsa jidħlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistgħux għalhekk jitqiesu illi minn jeddhom irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jitħallew igawdu ħwejjiġhom b'mod xieraq."

Għalhekk il-pożizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali kienet illi minkejja li l-konċessjoni enfitewtika saret wara l-emendi tal-1979, ġialadarba diġa kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuq l-istess fond, ma jistax jingħad li l-attriċi u l-awturi tagħha għamlu għażla ħielsa meta ikkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, u konsegwentement ma jistgħux jitqiesu li irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jgawdu l-proprjetà tagħhom.

Fil-kawża odjerna r-rikorrent Thomas Cauchi, fl-affidavit[11] tiegħu kellu hekk xi jgħid (*din il-qorti sejra tirriproduċi brani sħaħ minnu għal intendiment aħjar*):

"Illi l-fond in kwistjoni ossia 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk, kien ingħata b'konċessjoni ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena lil missier l-intimata Josanne Pace b'kuntratt tat-8 ta' Ġunju 1973, fl-atti tan-Nutar George Cassar, li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok CC2[12] u dan qabel ma għaddiet il-liġi ossia l-Att XXIII

[11] Affidavit ta' Thomas Cauchi, fol 32-35

[12] Dok CC2, fol 36-39

tal-1979 u dan b'Lm25 fis-sena.

Illi dan qed jingħad peress illi l-Avukat Ġenerali qed isostni li l-ilmenti Kostituzzjonali inqanqla minna m'humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed nilmentaw minnha ħloqniha aħna stess. Illi dan m'huwiex minnu stante li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet mogħtija qabel l-introduzzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, anzi, irid jingħad illi bil-kuntratt tal-1 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, Dok A, fil-proċess, l-imsemmi Michael Pace irrexxinda l-konċessjoni enfitewtika temporanja Dok CC2 rigwardanti l-fond 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk, u saret konċessjoni oħra li tinkorpora kemm il-fond 31 u 32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Illi kif diġa għidt il-fondi in kwistjoni ma kinux fondi dekontrollati kif jirriżulta mid-Dokument C[13] *fil-proċess, u għalhekk, kif kienu l-Liġijiet tal-Kera dak iż-żmien, kieku l-mara tiegħi kienet tikri l-fond u mhux tagħtih b'konċessjoni enfitewtika temporanja, l-inkwilin kien iġib il-Bord tal-Kera u jnaqsilna l-kumpens tas-suq li aħna konna qed nirċievu.*

Illi għalhekk il-fond jekk kien jinkera, skont pariri li konna ħadna dak iż-żmien kien soġġett għal fair rent a tenur tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance 1944 u cioè tal-Ordinanza XVI tal-1944 ukoll għal Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema fair rent a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia għal kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f' kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Illi dan ifisser illi kieku l-fond inkera, l-kera li konna stajna

---

[13] Id-Dok C huwa ittra mibgħuta mir-Reġistru Pubbliku datata 22.11.2013 u indirizzata lil Jacques Farrugia LLD, li tgħid hekk: *"Reference is made to your email dated 21st November 2013 whereby you requested whether the property in caption is decontrolled or not. From a search in our Registers no registration has resulted on the indicated address*."

qatt nirċievu kienet dik kif stabbilita fl-1914 u dan minħabba restrizzjonijiet fil-liġijiet tal-kera eżistenti dak iż-żmien u għalhekk l-unika mod biex insalvaw il-proprjetà tagħna u nieħdu kumpens ġust dak iż-żmien, kien li nagħtu b'konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi.

In oltre l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet issalva wkoll il-proprjetà tagħna minn esproprju li kienu jsiru b'mod lampanti dak iż-żmien tal-1973 sal-2002 u cioè sakemm ġiet abbrogata l-liġi tar-rekwiżizzjoni. Fil-fatt, il-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, kien soġġett għar-requisition order 6978/79 maħruġ fis-16 ta' Ottubru 1979, u li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok CC3[14] *u kif nispjega iktar 'il quddiem, bl-intervent ta' Michael Pace ma' nies fl-awtorità irnexxielu jikkonvinċi lill-Awtorità biex il-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, jiġi allokat lilu b'konċessjoni enfitewtika temporanja mingħand il-mara tiegħi però l-ordni ta' derekwiżizzjoni ħarġet mill-Awtorità fit-28 ta' Marzu 2002, kif jirriżulta mill-istess Dokument CC3. Ovvjament dan il-ftehim kien intlaħaq bejna u bejn Michael Pace bi ftehim li marti kienet ser tikkonċedi l-fond lil Michael Pace u għalhekk marti u jiena ma kellniex triq oħra ħlief li nagħtu l-proprjetà` b'konċessjoni emfitewtika temporanja – Dok A fil-proċess.*

…..

Illi għall-ħabta tal-1983, il-mejjet Michael Pace minn wara dahri, mar għand il-Housing Secretary u wera x-xewqa illi huwa jiġi allokat il-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, li kien rekwiżizzjonat bħala abitazzjoni biex ikun jista' jagħmilha garaxx mad-dar tiegħu. Illi jiena naf illi un bel di ġie għandi biċ-ċwievet tal-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, f'idejh u bl-ardir kollu qalli illi huwa kien irranġa mal-Housing u li hu ħa l-post tiegħi u ried inifdu mad-dar tiegħu 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk biex din id-dar jagħmilha garaxx.

Illi hawnhekk talabni biex jiena nikkonċedilu din id-dar

[14] Dok CC3, fol 40

b'ċens annwu u temporanju kif kienet id-dar l-oħra 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk. Aħna konna morna għand in-Nutar Brincat li ssuġġerixxa illi biex aħna nkunu nistgħu ngħollu ċ-ċens fuq id-dar l-oħra nirrexxindu din il-konċessjoni u nagħtuh konċessjoni taż-żewġt idjar flimkien.

.....

Illi din kienet is-sitwazzjoni li kont ninsab fiha illi biex insalva post mir-rekwiżizzjoni kelli niftiehem ma' Michael Pace u nagħtih il-konċessjoni enfitewtika msemmija. Ma kellniex triq oħra x'nagħżlu inkella l-fond 32 Żejtun Road, Marsaxlokk, kien jaqa' f'idejn terzi b'kundizzjonijiet ta' kera irriżorji u għalhekk fiċ-ċirkostanzi ftehim ma' Michael Pace kien ser jirrendi kera tas-suq deċenti fiċ-ċirkostanzi taż-żmien illi ingħata.

.....

Illi eventwalment fit-28 ta' Marzu 1982, ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fuq il-fondi 31, 32, 33, Żejtun Rd, Marsaxlokk. Irrid ngħid illi 33 kien garaxx u qatt ma kien kolpit b'ordni ta' rekwiżizzjoni għax kien dejjem fil-pussess tagħna.

Illi għalhekk, il-konċessjoni tal-1983 – Dok A fil-proċess, kienet kontinwazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-1973 – Dok CC2 fil-proċess għall-fond 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk u konċessjoni ġdida għall-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, lill-istess enfitewta Michael Pace.

.....

Illi dak illi konna qed nirċievu fil-bidu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kien skont is-suq, bl-intiża illi wara li tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-1973 – Dok CC2 – il-fond jerġa' jiġi lura għandna. Illi meta ġejna rinfaċċjati b'din is-sitwazzjoni rigwardanti l-fond 32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, ma kellniex triq oħra ħlief li nagħmlu dak li għamilna, peress li ċ-ċwievet kienu diġa' f' idejn Michael Pace u b'hekk stajna nirranġaw il-kumpens bil-kuntratt tal-

1983, pero` qatt ma ħsibna illi l-valur lokatizju tal-fond ma kienx ser jekwivali mar-rata tal-inflazzjoni kif ġiet stabbilita mil-liġi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

Illi din id-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond, qed tilledilna d-drittijiet kostituzzjonali tagħna stante li m'aħniex qed nirċievu kumpens ġust, imma kera irriżorja li ma tirriflettix il-valur lokatizju u għalhekk il-liġi ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit ta' prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie stabbilit mill-Qorti Ewropea.

Illi għandu jingħad illi bil-konċessjoni tal-1 ta Frar 1983, Dok A fil-proċess, jirriżulta illi għall-fini tal-Att XVIII tal-1982, kien ingħatalna permess mill-Kummissarju tal-Artijiet biex jiġi ppubblikat dan l-att anness mal-kuntratt fuq imsemmi. Illi dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet kellu japprova kull trasferiment biex jara li l-valur huwa reali.

Illi għalhekk wieħed ma jistax jifhem kif fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika aħna m'għandniex dritt nirċievu valur lokatizju tal-fond meta skont is-sewwa u skont il-ħaqq aħna għandna nirċievu kumpens adegwat u skont is-suq.

Illi aħna tlifna l-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħna, għax mhux biss ma stajniex nieħdu lura l-proprjetà tagħna, imma minħabba l-liġijiet drakonjani tal-kera, l-unika mod biex nippruvaw nissalvagwardjaw il-proprjetà tagħna minn esproprju u rekwiżizzjoni, kienet illi aħna nikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-fondi imsemmija kif konna diġa għamilna fl-1973 bid-dokument CC2 lil Michael Pace u sussegwentement bil-konċessjoni Dok A fil-proċess li kienet tinkorpora ż-żewġ fondi 31-32, Żejtun Rd, Marsaxlokk, u għalhekk aħna ġejna pprivati, mingħajr ma ingħata lilna kumpens ġust għal proprjetà tagħna fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, iktar u iktar meta d-differenza bejn il-valur lokatizju tal-fond u r-rata tal-inflazzjoni stabbilita fil-liġi,

hija tant dispari li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond u tikkrea żbilanċ esaġerat bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilina Josanne Pace."

In suċċint, għalhekk, (skont ma jgħid Thomas Cauchi) li ġara huwa dan: fl-1973 (u cioè qabel l-emendi tal-1979) ir-rikorrenti Catherine Cauchi kienet ikkonċediet il-fond 31, Żejtun Rd, Marsaxlokk, b' ċens temporanju għal 17-il sena lil Michael Pace versu ċ-ċens ta' Lm25 fis-sena. Fis-16 ta' Ottubru 1979 inħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 6979/79. Skont ma jidher min-Notifika ta' Derekwiżizzjoni[15] dan kien ikopri l-fondi 31, 32 u 33 (għalkemm Thomas Cauchi jispjega li l-fond 33 – li mhux mertu ta' din il-kawża - kien fil-fatt garaxx u qatt ma kien rekwiżizzjonat). Kontro-eżaminat[16] dwar il-post 32, u 31 rispettivament ikkonferma: *"Jiena nispjega illi l-post kien rekwiżizzjonat. Jiena nispjega li l-post ta' Michael Pace dak li kellu oriġinarjament kien rekwiżizzjonat ukoll*."

Wara li l-fond 32 ġie rekwiżizzjonat u abitat minn ċertu Carabott, dan sussegwentement kien gie koncess sit biex jibni u għalhekk ikkonsenja ċ-ċwievet lill-Gvern. Michael Pace (li kien qed jabita fil-fond 31 biċ-ċens temporanju mogħti bil-kuntratt tal-1973) induna li l-post 32 ta' ma' ġenbu kien battal u *"irnexxielu jikkonvinċi lill-Awtorita`"* biex tali fond jiġi allokat lilu b'enfitewsi temporanja u għalhekk talab lir-rikorrenti li jikkonċedulu l-fond 32 b'enfitewsi temporanja. Dan kien fl-1983.

Ir-rikorrenti *"sia minħabba r-rekwiżizzjoni, kif ukoll minħabba r-restrizzjonijiet eżistenti fil-liġijiet tal-kera*" jidher li qisuha bħala alternattiva aktar desiderabbli li jagħmlu tali konċessjoni enfitewtika. Għalhekk marru għand in-nutar u dan issuġġerixxa li biex huma jkunu jistgħu jgħollu ċ-ċens fuq id-dar l-oħra (il-31) jirrexxindu l-kuntratt relattiv tal-enfitewsi temporanja li kien sar fl-1973 u jagħtu lil Pace konċessjoni waħda taż-żewġ fondi (31/32) flimkien. Fil-fatt sar kuntratt

[15] Dok CC3, fol 40

[16] Kontro-eżami ta' Thomas Cauchi fol 116-117

wieħed ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żewġ fondi (Dok A[17]) versu ċ-ċens totali ta' Lm50. Huma kkunsidraw li b'hekk kienu se jirċievu kumpens diċenti għall-fondi għaliex fil-fatt l-istess kuntratt tal-1983 jipprovdi li wara ħames snin, il-valur taċ-ċens kellu jogħla minn Lm50 għal Lm70, u għalhekk huma immaġinaw li meta kellha tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika fl-2004 il-fondi 31/32 kien ser ikollhom kera ġusta skont ir-rata tal-inflazzjoni. Fil-fatt ma seħħx hekk għaliex fl-2004 il-kera li daħħlu kienet biss ta' Lm105/€245 meta skont il-perit il-valur lokatizju tal-fondi 31/32 kien ta' Lm1180/€2750.

Din il-qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-għażla tar-rikorrenti meta kkonċediet il-fond 31 u 32 b'ċens temporanju ma kienitx waħda ħielsa. Anke jekk kienet taf li qegħda tintrabat b'ċertu kundizzjonjiet (ladarba l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 diġa kien fis-seħħ) bħal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imniżżla fih, ir-raġuni li għażlet li tagħmel tali konċessjoni enfitewtika kien għaliex dehrilha li kien ser ikun "*a lesser of two evils*" meta mqabbel ma kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni. Kif irriteniet l-ewwel qorti[18] fil-kawża Rose Borg vs AG suċitata, fejn iċ-ċirkostanzi kienu simili għal dawk odjerni,

> "*…il-libertà kontrattwali …. ġiet imxekkla…. minħabba l-qafas legali li kien jimmilita kontra t-tgawdija ħielsa tal-proprjetà. Kien fatt reali għas-sidien li l-proprjetà tagħhom kienet a riskju ta' rekwiżizzjoni…..il-fatt li kien hemm riskju reali ta' rekwiżizzjoni jew teħid ieħor forzuż bilfors jimpinġi fuq il-libertà tal-għażla u fuq il-volontà tas-sid*."

Konsegwentement għalhekk, din il-qorti qegħda tqis li l-konċessjoni enfitewtika tal-1983 kienet waħda imposta fuq ir-rikorrenti, u għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qeghda tiġi miċħuda.

Fir-rigward tal-ilment illi l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158

[17] Fol 6-8

[18] Deċiżjoni tal-Prim' Awla (25.02.2016)

jilledi d-drittijiet protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti qieset illi l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) li ġie miżjud bl-Att XXIII tal-1979 jaqra hekk:

"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-imsemmija 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.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem jistipula hekk:

"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-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-każ: Amato Gauci vs Malta (47045/06) (deċiża 15.09.2009) għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. 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 (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

Missier ir-rikorrent Amato Gauci fis-sena 1975 kien ta fond f'tas-Sliema, proprjetà tiegħu, lill-intimat Polidano b'titolu ta' ċens temporanju għal 25 sena. Iċ-ċens għalhekk għalaq fl-2000 u l-intimati Polidano ppretendew li jkomplu jiddetjenu l-

fond b'titolu ta' lokazzoni taħt il-provvediment tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 (senjatament l-Artikolu 12(2)(a)(i). Ir-rikorrent argumenta illi l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn dak il-kumpens dovut lilu skont il-Kap 158 (u cioè id-doppju taċ-ċens) u għalhekk sostna li d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kienu qegħdin jiġu miksura u konsegwentement talab li jingħata rimedju xieraq. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-16.11.2004 ċaħdet it-talbiet tiegħu. Din id-deċiżjoni ġiet ikkonfemata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26.05.2006.

Il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem però ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tar-rikorrent Amato Gauci. Innutat li r-rikorrent ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera. "*Thus while the applicant remained the owner of the property he wa subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*." Ikkunsidrat li r-rikorrent ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f' każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu, ikkunsidrat li l-inkwilini ma kinux "*deserving of such protection*" għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk ikkummentat li l-liġi "*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners"*. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lir-rikorrent "*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*." Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi r-rikorrent (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq. Wara li qieset dawn il-fatturi, il-QEDB kienet tal-fehma li "*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*." Għalhekk hija ikkonkludiet li fil-fatt kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Aktar riċenti fil-każ "Zammit & Attard Cassar vs Malta"[19] il-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem reġgħet affermat il-prinċipji enunzjati f'sentenzi preċedenti tagħha dwar il-kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

> *"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015. Rikors Kostituzzjonali Nru:25/2013/LSO. 34 25 ta' Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57). 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151).*

Fis-sentenza Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et (33/2010AE), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, (18.09.2012) wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà

[19] App.No.1046/12 –deċiża 30 ta' Lulju 2015.

tiegħu (fil-każ ċitat ir-rikorrenti kienu qed idaħħlu 0.13% tal-valur tal-proprjetà kif stmata mill-perit);

- għal awment ta' kera kull ħmistax(15)-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u cioè ibbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess Artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-Artikolu 12(2) għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-Artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000.

Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, (l-intimati ma appellawx) u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha (25.10.2013) ikkonfermatha ħlief għall-ammont ta' kumpens likwidat. Hija wara li kkunsidrat diversi fatturi, fosthom il-fatt li l-funzjoni tagħha mhux li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali naqqset l-ammont għal €15,000.

L-ewwel qorti fil-kawża suċitata Rose Borg vs Avukat Ġenerali[20] spjegat li huwa assodat kemm fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, kif ukoll bis-sentenzi tal-QEBD li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 12(2)(a)(i),[21] huwa leżiv tad-drittijiet fondmentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u qalet li minkejja li l-każ li kellha quddiemha kien differenti in kwantu l-konċessjoni enfitewtika saret wara u mhux qabel l-emendi tal-1979 (bħal ma hu fil-fatt dak odjern) l-effetti leżivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) huma l-istess:

> *"L-effetti tal-Kap 158 kif emendat fl-1979 huma l-istess kemm f' każ ta' konċessjoni anteċedenti għal-liġi kif ukoll għall-konċessjoni li tkun saret wara d-dħul fis-seħħ tal-liġi. Illi fil-fehma tagħna l-leżjoni riskontrata bl-Att XXIII tal-1979 ma jistax jibqa' ristrett għal dawk il-każijiet biss fejn is-sidien ġew sottomessi għall-effetti retroattivi tal-Liġi, fejn, fi kliem ieħor, kienu kkonċedew il-proprjetajiet tagħhom b'ċens qabel l-introduzzjoni ta' dik il-Liġi….Il-limitazzjonijiet ta' dawn l-emendi li ġew rikonoxxuti li kienu eċċessivi u sproporzjonati bit-trapass taż-żmien, għandhom jistħarrġu anke fil-konfront ta' dawk is-sidien li għamlu konċessjonijiet enfitewtiċi wara l-21 ta' Ġunju 1979."*

Fil-każ odjern, meta fis-sena 1983 il-fondi 31 u 32 ġew konċessi b'enfitewsi temporanja lil Michael Pace għal 21 sena dan kien versu ċ-ċens annwu ta' Lm50, u mill-1988 iċ-ċens kellu jogħla għal Lm70. Fis-sena 2004 meta ċ-ċens ġie konvertit f'kirja, meta giet kalkolata l-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni din kienet biss ta' Lm105/€245 filwaqt li l-valur lokatizju tal-fondi kienu ferm ogħla minn hekk (skont il-perit Axisa il-valur lokatizju tal-fondi fl-2004 kien ta' €2750/Lm1180).

Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Dr Cedric Mifsud noe vs l-Avukat Ġenerali (33/2010AE)[22]:

---

[20] Sentenza tal-Prim' Awla mogħtija fil-25.02.2016

[21] Għalkemm fil-fatt issemmi l-Artikolu 12(2)(b)(i), jidher li fil-fatt kienet qed tirreferi għall-Artikolu 12(2)(a)(i)

[22] Deċiża mill-QK fi-25.10.2013

"Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-"realta` ekonomika".

Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid tista' tieħu l-fond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b'enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tar-rekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b'tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li taghtiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Din il-Qorti qieset inoltre illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi 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

(c) 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.

(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –

(a) bi ħlas ta' xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' ħtija ta' reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;

(d) bħala teħid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f'annimal meta jiġi misjub f'art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew

il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati filkors ta' stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta' sentenzi jew ordnijiet ta' qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta' ħsara għassaħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta' xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta' azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta' suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta' Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta' xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta' art, l-egħmil fuqha –

(i) ta' xogħol ta' konservazzjoni ta' ħamrija jew ilkonservazzjoni ta' risorsi naturali oħra ta' kull xorta jew ta' rikostruzzjoni ta' ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta' żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta' xi minerali, ilma jew antikitajiet ta' taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju flinteress pubbliku ta' xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju flinteress pubbliku u ta' xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f'Malta."

L-Avukat Ġenerali, fit-tielet eċċezzjoni tiegħu jargumenta illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli għaliex tali artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż jew obbligatorju, fejn persuna tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà. Fil-fatt fil-kawża suċitata Borg vs AG (li kif ingħad kellha ċirkostanzi simili ħafna għal din odjerna) l-ewwel qorti kienet qablet ma tali argument in vista tal-fatt li r-rikorrenti f' tali kawża kienet baqgħet is-sid tal-proprjetà in mertu, u d-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxu biss "kontroll" ta' użu. Il-Qorti Kostituzzjonali però, fl-istess kawża kienet qalet hekk:

> "*Inċidentalment – u billi, ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-każ bħal dak ta' llum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà jolqot, bħal fil-każ ta' llum, 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*."

Għaldaqstant it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali f' dan ir-rigward qegħda tiġi miċħuda. Din il-qorti għalhekk qegħda tikkunsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa ukoll leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, hija l-fehma ta' din il-qorti li r-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-fondi 31 u 32 miż-żmien tal-konverżjoni fl-2004.

Ir-rikorrenti qegħdin jitlobu kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u wkoll id-danni pekunjarji li sofrew. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għal sentenza riċenzjuri mogħtija mill-Qorti

Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet: Walter Delia et vs Chairman tal-Awtorità tad-Djar (54/09AE) deċiża fit-18 ta' Frar 2016, fejn intqal hekk:

"51. F'Ghigo v. Malta, il-Qorti Ewropea spjegat illi l-iskop li jingħata rimedju taħt dan l-artikolu hu sabiex ir-rikorrenti jitpoġġa kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kien ikun fih li kieku l-ksur ma kienx sar. "The Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)."

52. Għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett tal-kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u l-kunċett ta' danni ċivili, għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Din il-qorti, kkunsidrat diversi fatturi fl-eżerċizzju li għamlet biex tillikwida l-kumpens dovut. Tispjega li hija:

- ikkunsidrat l-istimi tal-perit tal-valur lokatizju tal-fond għal kull sena mill-2004 sad-data tal-preżentazzjoni tar-rikors u qieset bejn wieħed u ieħor kemm kien ikun għas-snin 2014 sa 2016;

- ikkalkulat li l-iżbilanċ li sofrew mill-2004 kien madwar €40,000

- però qieset il-fatt li l-valuri lokatizji huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li ġarrbu u mhux prova ta' telf reali u għalhekk irid ikun hemm xi ftit temperament fil-kwantum tal-kumpens f'dan ir-rigward;

Dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha finalment wassluha għall-ammont ta' €30,000.

Dwar il-konsegwenzi tal-fatt li l-Artikolu 12(2)(b)(i) huwa bla effett fil-konfront tar-rikorrenti, din il-Qorti tqis illi l-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 318) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma "bla effett".

L-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> *"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' in il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

L-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jistipula hekk:

> *"(2) Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Ġialadarba din il-qorti qed issib li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 fir-rigward tas-sitwazzjoni tar-rikorrenti f' din il-kawża huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett taħt l-Artikolu 37 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll rispettivament, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimata Josanne Pace biex tkompli tabita fil-fondi 31 u 32.

L-intimata Josanne Pace kienet eċċipiet illi f'każ li din il-qorti tilqa' l-ewwel żewġ talbiet, għandu jingħata piż lill-fatt li hija osservat il-liġijiet viġenti u għalhekk ir-rimedju tal-iżgumbrament huwa wieħed estrem u m'għandux ikun applikabbli.

Din il-qorti tagħmel riferenza għall-kawżi Mifsud et noe vs AG

et (33/2010AE) u Mifsud et noe vs AG et (34/2010AE) deċiżi t-tnejn mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-18 ta' Settembru 2012, fejn ġie deċiż fl-ewwel lok li l-Artikolu 12(2) m'għandux effett in kwantu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalkemm il-qorti ma ordnatx speċifikatament l-"iżgumbrament" qalet li l-intimati rispettivi ma jistgħux jinvokaw dan l-artikolu (li hija ddikjarat bla effett) biex jibqgħu jabitaw fil-fondi rispettivi. Ordnat ukoll li jitħallas l-kumpens mill-Avukat Ġenerali. In oltre, fil-kawża 34/2010, il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha tal-31.01.2014 spjegat illi jekk tordna li jitħallas il-kumpens biss u tħalli l-liġi jkompli jkollha effett ma jkunx qed jintemm stat ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, anzi l-qorti invece tkun qegħda tippermetti li dan jitkompla bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.

> "*Għalhekk, jekk tordna biss il-ħlas ta' danni u tħalli illi l-liġi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qegħda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien stat ta' anti-kostituzzjonalità bil-ħtieġa li l-atturi jiftħu kawża kostituzzjonali perjodikament biex jieħdu l-kumpens għall-ksur li komplu jġarrbu mill-aħħar sentenza 'l quddiem. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, il-qorti tkun qegħda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-ħlas ta' danni, meta dak li jridu l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali hu li dawk id-drittijiet jitħarsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jitħallsu d-danni, bħallikieku l-ħlas tad-danni huwa liċenzja għall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali.*"

Għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

(i) Tiddikjara li fil-konfront tas-sitwazzjoni tar-rikorrenti Cauchi, l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Pace il-fond 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;

(ii) Tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) qed

jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk tali artikolu huwa bla effett. Konsegwentement l-intimata Pace ma tistax tinvokah biex tibqa' tabita fil-fond 31/32, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk;

(iii) Tiddikjara illi l-Avukat Ġenerali huwa responsabbi għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju;

(iv) Tillikwida l-kumpens u d-danni fl-ammont ta' €30,000 (tletin elf Ewro);

(v) Tikkundanna lill-Avukat Ġenerali biex iħallas l-ammont ta' €30,000 (tletin elf Ewro) lir-rikorrenti.

L-ispejjeż kif mitluba mir-rikorrenti għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG