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

Illum 11 ta' Mejju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 67/2015 AF

Frances armla minn Anthony Montanaro

Josette mart Walter Casolani

Godwin Montanaro

Alexander Montanaro

Alan Montanaro

Malcolm Montanaro u

Anthony Montanaro

vs

Avukat Generali

Paul Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 32 gja 8, Issis, Triq Santa Skolastika, l-Birgu li huma wirtu minghand il-mejjet Anthony Montanaro.

Anthony Montanaro (KI 0344221M) miet fl-10 ta' Marzu 2004 u l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Frances Montanaro bhala uzufruttwarja u nuda proprjetarji uliedu Josette Casolani, Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro u ulied il-mejjet Gerald Montanaro ossija l-ahwa Malcolm u Anthony Montanaro u dan skond testment tieghu tal-14 ta' Gunju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **dokument A.**

Gerald Montanaro (KI 655755M) miet fid-29 ta' Marzu 2000 u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu skond testment tal-15 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li kopja tieghu qed jigu hawn anness u mmarkat bhala **dokument B.**

Il-mejjet Anthony Montanaro akkwista l-proprjetà b'titolu ta' divizjoni bejnu u bejn l-unika huh William Montanaro b'kuntratt tal-1 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument C.**

B'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tal-24 ta' Gunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **dokument D** il-mejjet Anthony Montanaro flimkien ma' huh William taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena, l-fond 32 gja 8 Issis, Triq Santa Skolastika, l-Birgu lill-intimat Paul Aquilina taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm80 fis-sena.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-23 ta' Gunju 2006 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimat Paul Aquilina kellu d-dritt jikkonverti 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-atturi i 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-24 ta’ Gunju 2006 l-atturi kienu kostretti li jirrikonoxxu lill-inkwilin, konvenut Paul Aquilina, fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u li tirċievi minn għandu kera annwali ta’ LM160 fis-sena ai termini ta’ l-istess Liġi.

Ai termini tal-kuntratt ta’ emfitewsi temporanja tal-24 ta’ Gunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, dokument D fil-process, d-direttarji originali ossija l-mejtin William u Anthony ahwa Montanaro a klawzola (f) tal-istess kuntratt ippretendew illi l-fond ghandu jigu kkunsinjat lilhom fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u riparazzjoni u mhux jibqa’ fil-pussess tal-intimat meta gie miftiehem mod iehor.

L-atturi effettivament qatt ma rcevew kera minghand l-intimat ghax qatt ma rrikonoxxewh bhala inkwilin taghhom mit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja u huma jippretendu wkoll illi huma qegħdin 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-attriċi ir-relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Aquilina ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tieħu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali

taghhom jew tal-qraba taghhom. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta minn email tal-4 ta' Awwissu 2015 mahruga mir-Registru Pubbliku ta' Malta u hawn annessa bhala **dokument E** 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-intimat Aquilina kien ikun effettivament zgumbrat mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

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

B'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom 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-24ta' Gunju 2006.

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien sia fl-2006, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

In oltre r-rikorrenti kellhom bżonn dan il-fond biex imorru jabitaw fih membri tal-familja tagħhom u minhabba l-impossibilità tagħhom biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jieħdu lura l-fond proprjetà tagħhhom minħabba l-

bżonnijiet tagħhom u minħabba li kien skada t-terminu enfitewtiku temporanju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità 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 l-ante-kawża tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kienitx 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' proporzjonalita.

Lanqas jista' jinghad illi huma kellhom xi alternattiva biex jissalvagwardjaw il-proprjetà taghhom peress illi galadarba l-proprjetà taghhom ma kienitx dekontrollabbli, l-unika mod li huma kellhom biex jipprotegu hwejjighom skond il-ligijiet vigenti huwa li jaghtu l-proprjetà b'titolu ta' emfitewsi temporanju ghax f'kaz li ma ghamlux dan, il-proprjetà taghhom kienet tkun soggetta ghal esproprju u/jew f'kaz ta' kirja ghas-sansjonijiet tar-Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance 1944.

Inoltre b'sentenza tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem applikazzjoni numru 1046/2012 fl-ismijiet "Zammit & Attard Cassar vs Malta" il-Qorti cahdet l-argumentazzjoni f'kaz analogu tal-Gvern ta' Malta illi galadarba l-antekawza tal-mittenti kien jaf bl-esistenza tal-Ligi tal-Kera ma kellux dritt juzufruwixxi ruhu mid-dettami tal-istess ligi u ddecidiet li din l-argumentazzjoni mhix surretta fil-ligi kif gie deciz f'kawzi

antecedenti decizi mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem bhal **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal, deciza fil-21ta' Dicembru 2010** u **R&L, s.r.o. and Others vs the Czech Republic, deciza fit-23ta' Lulju 2014.**

Ghalhekk minkejja illi l-kuntratt ta' emfitewsi temporanja dahal fis-sehh wara l-Att XXIII tal-1979 xorta ghandu jigu investigat jekk hemmx ksur jew meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghax il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjetà 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-18ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et".**

Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setghux 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 jħossu illi fir-rigward tagħhom 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 tagħhom u ċioè tal-fond 32 gja 8 Issis, Triq Santa Skolastika, il-Birgu 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-intimat Aquilina il- fond 32 ġja 8, Issis, Triq Santa Skolastika, l-Birgu 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 32 ġja 8 Issis,Triq Santa Skolastika, Birgu 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-intimat Aquilina.

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 tat-3ta' Awissu 2015 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument F** u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati <u>mingħajr preġudizzju għal xulxin</u>:

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur.

B'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-24 ta' Ġunju 1985, il-mejjet Anthony Montanaro flimkien ma' ħuh William, taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal wieħed u għoxrin sena, il-fond mertu ta' din il-kawża u ċjoe l-fond numru 32 ġja 8, Issis, Triq Santa Skolastika, il-Birgu lill-intimat Paul Aquilina.

Issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti u dan, għal

kuntrarju ta' dak li qed isostnu f'punt numru 7 tar-rikors tagħhom.[1]

Ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

[1] Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Kif iddikjaraw ir-rikorrenti stess f'punt numru 13 tar-rikors tagħhom, qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat Aquilina kien ikun żgumbrat mill-fond in kwistjoni.

Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora fih l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, liema artikolu huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*"

Għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament ta' Paul Aquilina. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cjoe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*.

Tajjeb jiġi sottolineat li dan iċ-ċens ġie mogħti *di buona volontà* tar-rikorrenti u ħadd ma mpona fuqhom li jagħtu dan il-fond b'ċens għax kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali. Barra minn hekk, peress li meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi, l-enfitewsi ma kinitx tintlaqat bil-Kap. 116 u ċjoe bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, ir-rikorrenti setgħu, kieku riedu, talbu ċens ogħla minn dak li ftehemu dwaru u b'hekk ma kienx ikun hemm dan l-

isproporzjon li r-rikorrenti qed jaraw illum il-ġurnata u li qed jilmentaw minnu.

Għalkemm il-kera jidher li qatt ma ġiet aċċettata mir-rikorrenti, l-ammont ta' €372.70 (Lm160) fis-sena mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz tagħha r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju u dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Ladarba r-rikorrenti daħlu fil-kuntratt tal-1985 b'għajnejhom miftuħa meta setgħu ottjenew kundizzjonijiet aħjar, li setgħu ikunu applikabbli anki għal-lum il-ġurnata, kif intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015 fid-deċiżjoni li ġġib l-ismijiet: <u>Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et</u>, "***<u>ma jistax jingħad li ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.</u>***" (enfasi miżjud)

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat Paul Aquilina li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari l-esponenti ma huwiex il-legittimu kontradittur ghar-raguni illi bhala cittadin privat ma jista' qatt ikun responsabbli ghal kwalsiasi allegati vjolazzjoni ta' drittijiet umani imwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew dipartimenti tieghu.

Fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma lleda l-ebda drittiiet umani tar-rikorrenti.

F'kull kaz, u fl-istess linea preliminari, din il-Qorti fil-vesti taghha Kostituzzjonali ma ghandhiex is-setgha li tawtorizza l-izgumbrament ta' inkwilin (vide it-tieni talba tar-rikorrenti), liema hija kwistjoni li taqa' unikament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Ukoll u fl-istess liena preliminari, il-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta m'ghandu ebda applikazzjoni ghal azzjonijiet li sehhew qabel it-30 ta' April, 1987 (vide l-artikolu 7 tal-istess Kap. 319).

Fil-mertu, u minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti ghandu titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar) liema ligi, wara kollox, ghadha *in vigore*.

Ukoll ir-rata tal-kera fl-ammont ta' tliet mija u tnejn u sebghin Ewro u tmenin centezmu (€372.80) fis-sena hija wahda gusta u ghandha ghalhekk tigi kkunsidrata *fair value* skont il-valur tas-suq u tenut kont tal-aspett socjali ta' dan il-kaz. Bizzejjed jinghad illi tali rata ta' kera, teccedi ferm l-ammont ta' circa mija u sebgha u disghin Ewro (€197) fis-sena li tithallas illum il-gurnata, skond il-Kodici Civili, mit-titolarji ta' kirjiet protetti.

F'kull kaz, ir-rikorrenti kienu jafu ben sew, jew kellhom ikunu jafu, illi l-ligi vigenti fl-1985 kienet illi cnus temporanji jigu kkonvertiti f'titolu ta' kera ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 succitat u m'ghandhomx, allura, jabbuzaw bil-proceduri kostituzzjonali sabiex jiehdu vantagg li ma haqqhomx.

Finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-kaz, tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandux jigi dikjarat bhala leziv ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-esponenti, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz hija l-unika residenza tieghu u l-fatt li l-esponenti ma ghandu ebda proprjetà ohra li huwa jista' jirresjedi fiha.

Ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-proprjetà in kwsitjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima, u tabilhaqq isservi ghan socjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (ara f'dan is-sens Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicembru 1984).

F'kull kaz, l-esponenti jirrizerva minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huwa jigi zgumbrat mill-fond residenzjali lokat lilu mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent u/jew il-konvenut l-iehor.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2015 sabiex jirrelata dwar il-valur tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat Ġenerali.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-

artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li in forza ta' konċessjoni enfitewtika datata 24 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, Anthony u ħuħ William Montanaro kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena, il-fond 32 ġjà 8, 'Issis', Triq Santa Skolastika, Birgu, Malta, lill-intimat Paul Aquilina taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm80 fis-sena.

Anthony Montanaro akkwista sehem ħuħ mill-proprjetà permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 1 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Mal-mewt ta' Anthony Montanaro fl-10 ta' Marzu 2004, il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu l-attriċi Frances Montanaro bħala użufruttwarja u n-nuda proprjetà fuq uliedu Josette Casolani, Godwin Montanaro, Alexander Montanaro, Alan Montanaro u ulied il-mejjet Gerald Montanaro, Malcolm u Anthony Montanaro, lkoll atturi f'din il-kawża.

Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-23 ta' Ġunju 2006. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Aquilina kellu dritt jibqa jokkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmien il-konċessjoni enfitewtika, u ċioè fl-24 ta' Ġunju 2006, l-atturi kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat Aquilina fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandu kera annwali ta' Lm160 fis-sena, llum €372.70. Madanakollu, l-atturi rrifjutaw li jaċċettaw kera mingħand l-intimat, liema kera qiegħda għalhekk tiġi depożitata minnu taħt l-awtorità tal-Qorti.

L-atturi jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12 qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizzju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi. Għaldaqstant, huma jgħidu li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Huma jilmentaw ukoll mill-fatt illi l-liġi msemmija timponi relazzjoni obbligatorja ta' sid u inkwilin b'mod illi hija impossibbli għalihom li jitterminaw il-kirja u jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom anke jekk ikollhom bżonnu. Huma jikkontendu li minħabba f'hekk, intilef il-bilanċ jew inħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-bżonnijiet tas-soċjetà speċjalment in vista tal-fatt illi l-kera stabbilita hija waħda rriżorja.

L-atturi jispjegaw li peress illi l-fond in kwistjoni ma kienx wieħed dekontrollat, is-sidien kienu kostretti jikkonċeduh b'titolu ta' ċens temporanju sabiex jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom għaliex, skont huma, dak iż-żmien proprjetajiet vojta kienu jittieħdu mill-awtoritajiet b' ordni ta' rekwiżizzjoni.

Konsegwentement, huma qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Aquilina mill-fond in kwistjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi jipprovdi inter alia li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret wara l-21 ta' Ġunju 1979, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena 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 perjodu 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.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-atturi għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Madanakollu, jidher li huwa effettivament irrinunzja għal din l-eċċezzjoni in kwantu li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jiddikjara li m'huwiex qiegħed joġġezzjona għall-fatti kif esposti mill-atturi. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi prodotti li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta *de quo*.

L-intimat Paul Aquilina jeċċepixxi preliminarjament li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi għaliex bħala ċittadin privat huwa ma jista' qatt ikun responsabbli għal kwalsijasi allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali u li fi kwalunkwe każ huwa ma lleda l-ebda drittijiet tal-atturi.

Madanakollu, l-intimat Aquilina m'għandux raġun f'din l-eċċezzjoni tiegħu. Kif ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs L-Avukat Ġenerali tat-22 ta' Frar 2013 fir-rigward ta' materja simili:

> "*biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-*

effikacità tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti.

Fil-kaz in dizamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront taghhom tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa leziv tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà, inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali ghalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minghand l-inkwilini, l-intimati konjugi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' hames snin pattwit fl-iskrittura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jinghataw rimedju xieraq.

Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Sean Bradshaw vs l-Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Frar 2015 qalet hekk:

"*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalità 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-kostituzzjonalità taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integretà 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 huwa legittimi kuntraditturi."

Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum, l-atturi qegħdin jilmentaw proprju miċ-ċaħda ta' dritt tagħhom ta' proprjeta minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, taħt liema liġi qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni l-intimat Aquilina. Fost ir-rimedji mitluba huwa l-iżgumbrament tiegħu. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt illi taqbel illi l-intimat Aquilina ma jistax legalment jirrispondi hu għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, ma jistax jingħad li dawn il-proċeduri ma jaffettwawhx b'mod illi għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Ir-relazzjoni ġuridika tiegħu mal-atturi hija proprju bbażata fuq il-liġi li minnha qegħdin jilmentaw l-istess atturi b'dan illi l-eżitu ta' din is-sentenza ċertament illi ser taffettwah u allura l-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet ta' integrita` tal-ġudizzju peress illi l-mertu ta' din il-kawża jikkonċerna lilu direttament. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

L-intimat Aquilina jeċċepixxi wkoll li din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha m'għandhiex is-setgħa li tordna l-iżgumbrament tiegħu bħala inkwilin. Mingħajr ma tidħol fil-mertu dwar ir-rimedji mitluba mill-atturi, in kwantu li hawnhekk għadna qegħdin fl-istadju ta' eċċezzjonijiet preliminari u għaldaqstant, għadhom ma ġewx ikkunsidrati l-punti ta' dritt f'din il-kawża, din il-Qorti tagħmel riferenza għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi hekk:

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna."

Għaldaqstant, din il-Qorti ssib illi l-intimat Aquilina m'għandux raġun fl-eċċezzjoni tiegħu li din il-Qorti ma tistax, per se, tordna l-iżgumbrament tiegħu.

Finalment, in linea preliminari l-intimat Aquilina jeċċepixxi li l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta ma jsibx applikazzjoni f'każ ta' azzjonijiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987 u dan skont l-artikolu 7 tal-imsemmi Kap. 319 li jaqra hekk:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Jidher li permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat qiegħed jirreferi għall-fatt illi l-liġi in kwistjoni daħlet fis-seħħ fis-sena 1979 u b'hekk qabel it-30 ta' April 1987. Madanakollu, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Amato Gauci v. Malta, deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi '*the Government contested the assertion that there had been an interference with the applicant's property rights within the meaning of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention on the basis that the law at issue was already in force when the applicant inherited the property. The Court notes that the application of legislation affecting landlords' rights over many years constitutes a continued interference for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1*' u għalhekk sabet illi l-applikazzjoni tal-applikant kienet waħda ammissibbli taħt il-Konvenzjoni Ewropea, partikolarment taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

B'żieda ma dan kollu, din il-Qorti ssib illi fi kwalunkwe każ l-artikolu 7 tal-Kap. 319 ma jsibx applikazzjoni fil-każ tal-lum għaliex il-ksur li minnu jilmentaw l-atturi seħħ fl-24 ta' Ġunju 2006 u ċioè meta skada ċ-ċens temporanju u skattaw il-provedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Aquilina wkoll qiegħda tiġi respinta.

Dwar il-mertu, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz formali jew *de facto* tal-proprjetà tal-atturi qua sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-istess proprjeta. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess*

proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madanakollu il-posizzjoni ta' dawn il-Qrati nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l- "kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, 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."

Din il-Qorti tikkondividi din il-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-kontroll ta' użu tal-proprjeta previst mill-artikoli 12(2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Din il-Qorti kif presjeduta waslet għall-istess konklużjoni fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tal-4 ta' Ottubru 2016, liema parti tas-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2017.

Stabbilit dan kollu, kif ingħad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jillegizla sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali, disposizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta tal-15 ta' Settembru 2009 li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġ nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

> *"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be*

realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "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 (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et tal-24 ta' Frar 2012 spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is***

one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*The Court] reiterating 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*."

Il-Qorti Ewropeja, 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, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant 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 was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll 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-possibilita tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjeta kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*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 l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea 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 sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, 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 tiegħu;

- għal awment ta' kera kull 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-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu 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-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijiet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex*

jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Kif jirriżulta mid-deċiżjonijiet kwotati, huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Jiddistingwi l-kawża odjerna l-fatt illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom fit-titolu kkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, il-liġi in kwistjoni kienet diġa fis-seħħ u allura, jargumentaw l-intimati, is-sidien kienu jafu bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom.

Fis-sentenza Albert Cassar vs Prim Ministru deċiża fit-22 ta' Frar 2013, il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet it-talba tar-rikorrent proprju għaliex meta kien akkwista l-fond kienet diġa fis-seħħ il-liġi li kien qiegħed jilmenta minnha. Il-Qorti qalet hekk:

"F'dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma gew privati mill-uzu tal-proprjetà taghhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, u li gie lez id-dritt taghhom taht dan l-artikolu tal-ligi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 ghazlu li jixtru l-fond wara li kienet diga` saret il-konverzjoni fil-15 ta' Gunju 1987.

Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et deciza

fid-19 ta' Jannar 2010: "... il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kienet li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens , l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f'kuntratt ta' ghoti ta' proprjetà b'cens temporanju ... ma gie mpost xejn fuq l-appellanti!" Fil-kaz odjern, dan japplika b'izjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet digà giet fis-sehh!"

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Franco Buttigieg et vs l-Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Frar 2015 ċaħdet l-appell tar-rikorrenti wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li lkoll huma rilevanti għall-kawża li għandha quddiemha din il-Qorti llum:

"L-atturi jitilqu mill-premessa illi "r-rata ta' inflazzjoni ma kenitx tekwipara mal-valur lokatizzju tal-fond" u jaslu għall-konklużjoni illi d-dħul mill-proprjetà "kien ġust u ekwu fil-kumpens li kienu qed jirċievu fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, imma inġust u inekwu fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja".

Din hija asserzjoni msejsa fuq premessa għal kollox gratuwita. Ir-rata ta' inflazzjoni pubblikata taħt l-art. 13(2) tal-Kap. 158 tinħadem mill-Istatistiku Ewlieni tal-Gvern fuq kriterji li għandhom jitqiesu illi huma tajba u oġġettvi ladarba ma ntweriex il-kuntrarju. Dan iwassal għall-konklużjoni mhux li ċ-ċens miftiehem fl-1981 kien xieraq u ġust u illi l-kera maħdum fl-1998 fuq l-istess ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-inflazzjoni bejn l-1981 u l-1998 kien baxx u inġust, iżda illi l-awturi tal-atturi taw il-post fl-1981 b'ċens li kien anqas minn kemm kellu jkun. Jekk tqis illi l-indiċi tal-inflazzjoni fl-1998 kien 580.61 u fl-1981 kien 408.16, mela, jekk il-valur lokatizju fl-1998 kien elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kif qal il-perit tekniku, fl-1981 kellu jkun elf, erba' mija u sitta u sebgħin euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,476.27) fis-sena, u mhux mija u għoxrin lira (Lm120) jew mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) kif miftiehem bejn l-awturi tal-atturi u l-konvenuti Seychell.

Dan ifisser illi l-awturi tal-atturi taw il-post bi ħlas fis-sena ta' inqas minn għoxrin fil-mija ta' kemm kellu jkun u jfisser ukoll illi l-flus li setgħu jdaħħlu mill-fond meta nħoloq il-kiri fl-1998 kellhom l-istess saħħa – għax żammew pass mal-għoli tal-ħajja – li kellhom meta nħoloq l-enfitewsi fl-1981, u baqa' jkollhom l-istess saħħa meta l-kera żdied bl-istess mod fl-2003, ħmistax-il sena wara l-1998. Ma huwiex irrelevanti l-fatt illi fost dawk li dehru fuq il-kuntratt tal-1981 fuq in-naħa tas-sidien kien hemm żewġ periti arkitetti li ma jistgħux jitqiesu li ma kinux jafu l-valuri tal-proprjetajiet tagħhom.

Dan ikompli jfisser illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b'enfitewsi fl- 1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f'kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk sejjer jibqa' relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura.

Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt.

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 battal 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.

Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battal 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.

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 ftiehmu 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.

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."

L-intimati fil-kawża tal-lum jikkontendu li ħadd ma impona fuq is-sidien sabiex jikkonċedu l-proprjeta tagħhom b'titolu ta' ċens. Madanakollu, l-atturi jinsistu li s-sidien kienu kostretti jagħmlu hekk minħabba li fiċ-ċirkostanzi soċjali tal-pajjiż f'dak iż-żmien, kienet possibiltà reali ħafna li l-proprjeta tagħhom tiġi rekwiżizzjonata mill-awtoritajiet.

Din il-Qorti taqbel mal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza kwotata ta' Franco Buttigieg li jista' jkun li huwa minnu li s-sidien kienu effettivament kostretti jagħtu l-proprjetà tagħhom b'enfitewsi minħabba li dak iż-żmien huwa notorju li l-awtoritajiet kienu qegħdin jimponu ordnijiet ta' rekwiżizzjoni fuq proprjetajiet vojta, u allura s-sidien għażlu dak li dehrilhom li kien '*the lesser evil*' fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

Din il-Qorti, bħal Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza appena ċitata, issib illi peress illi l-proprjeta tagħhom kienet dekontrollata, is-sidien kienu liberi li jistabbilixxu l-ammont ta' ċens li riedu huma, u meta gie stabbilit iċ-ċens għall-proprjeta in kwistjoni, huma kienu konsapevoli tal-fatt illi mal-iskadenza tal-enfitewsi, l-enfitewta kien ser ikollu dritt jikkonverti ċ-ċens f'kirja, u li huma ma setgħux jipperċepixxu aktar mid-dopju ta' dak iċ-ċens hekk stabbilit minnhom. Isegwi għalhekk illi s-sidien setgħu stabbilixxew rata ta' ċens adegwata sabiex meta tagħlaq l-enfitewsi huma ma jispiċċawx b'ammont ta' kera daqstant irriżorja. Madanakollu, lanqas ma tista' din il-Qorti tippretendi li s-sidien kellhom jippruvaw jimponu ċens ħafna għola mill-valur attwali fuq is-suq sabiex jiżguraw li għoxrin sena wara jirċievu kera adegwata.

B'żieda ma dan, din il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif il-Qorti Kostituzzjonali, sabiex iddeterminat kemm kellu jkun iċ-ċens adegwat fis-sena li saret il-konċessjoni enfitewtika, qabdet il-*fair market value* stabbilit mill-perit tekniku, imbagħad ħadmet b'lura skont l-indiċi tal-inflazzjoni kif stabbilita fil-liġi. L-indiċi tal-inflazzjoni u l-valur tal-proprjetà fis-suq huma hwejjeg differenti, determinati minn konsiderazzjonijiet differenti, u fil-fehma tal-Qorti wieħed ma jistax jitlaq mill-valur tal-proprjetà fuq is-suq illum u japplika b'lura l-indiċi tal-inflazzjoni sabiex jasal għal kemm suppost kellu jkun iċ-ċens skont il-valur tal-proprjetà fi żmien partikolari. Hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Il-proprjetà mertu tal-kawża tal-lum ġiet stmata mill-perit tekniku fl-ammont ta' €170,000 filwaqt illi l-valur lokatizzju annwali ġie stabbilit mill-istess perit tekniku fl-ammont ta' €4692 għas-sena 2006, u ċioè s-sena meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, €4947 għas-sena 2011 u €5100 għas-sena 2015. Il-kera annwali stabbilita skont il-Kap. 158 hija ta' €372.70, liema ammont ma jistax jiġi rivedut qabel is-sena 2021, meta jiġi rivedut skont il-liġi. Huwa ċar illi r-rata ta'

inflazzjoni ma tirrispekkjax ir-realta tal-inflazzjoni fil-valur tal-bini.

Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali tal-31 ta' Jannar 2014:

> *"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 Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'."*

Hekk ukoll fis-sentenza msemmija tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta ingħad hekk dwar il-kera stabbilita mill-liġi:

> *"Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit."*

Fil-kuntest, lanqas ma jregi l-argument illi s-sidien setgħu jbiegħu l-proprjetà. Is-sidien xtaqu arrangament temporanju li jrendilhom introjtu fiss.

Din il-Qorti hija tal-fehma li kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien ikkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, minkejja li kienu konsapevoli tal-konsegwenzi legali tad-deċiżjoni tagħhom, ma jfissirx illi bit-tħaddim tal-liġi llum m'humiex qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom. Fi żmien illi ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 il-pajjiż jidher li kien milqut minn problema serja fil-qasam tal-'housing'. Illum erbghin sena wara, din il-protezzjoni hija meqjusa antikwata u bla bzonn, b'hekk mhux gustifikata. Is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu li snin wara li effettivament spiċċa ż-żmien meta l-okkupant kellu bżonn il-protezzjoni tal-liġi, li din il-liġi ser tibqa hemm, kelma b'kelma kif kienet kważi erbgħin sena ilu, b'kera

stabbilita mill-liġi li mhux ser tipprovdi għall-proporzjonalità bejn id-drittijiet tagħhom u tas-soċjetà in ġenerali.

Kollox ma kollox, din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż li ser jibqgħu iġorru għall-għexieren ta’ snin u li se jibqu jġorru jekk din il-Qorti tiċħad it-talbiet tagħhom sempliċiment għaliex huma kienu konsapevoli x’kienet tgħid il-liġi meta kkonċedew il-fond b’ċens temporanju.

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Rose Borg vs l-Avukat Ġenerali et, deċiża fil-25 ta’ Frar 2016, li kienet ukoll tirrigwarda l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 f’ċirkostanzi fejn is-sidien kienu kkonċedew il-proprjeta b’titolu ta’ enfitewsi temporanja wara s-sena 1979, ikkunsidrat illi:

> *“Fil-kaz recenti deciza mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Case of Zammit and Attard Cassar v Malta*** *fit-30 ta' Lulju 2015, il-Qorti dahlet fil-kwistjoni ta' implied waiver u cioè:*
>
> *"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts’ refusals of the applicants’ demands) despite the applicants’ knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal****, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*
>
> *49. More recently, in* ***R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic*** *(nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have*

increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. <u>The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it.</u> There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference ith the landlords' right to use their property (ibid. § 106)."(sottolinear ta' din il-Qorti).

Il-Qorti hija konxja li anke l-fatti tal-kazi fuq citati mhumiex identici ghall-kaz in ezami. Madanakollu t-tema hija wahda, cioè, li r-rinunzja (waiver) ghad-dritt ghandha tkun wahda libera u espressa, fejn id-drittijiet li qed jigu rinunzjati huma certi, u prevedibbli. Fil-materja ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem fejn jirrizulta l-isproporzjon sancit mill-Konvenzjoni, l-ezami tal-Qorti ghandha tkun wahda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt.

*Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess ic-cens originarjament fil-1981 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kenitx wahda ta' sbilanc eccessiv kif evidentement avvera tul is-snin. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..." (para 50).*

...

Illi ghalhekk, meqjus dak kollu premess, din il-Qorti tikkonsidra li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 wara t-trapass ta' kwazi erbghin sena l-johloq piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti li

***certament ma kienx previdibbli fil-mument meta dahlet fil-koncessjoni enfitewtika. Mhux biss, imma din il-Qorti issibha difficli, anzi ripudjanti biex taccetta li b'tali koncessjoni, is-sid odjerna irrinunzjat ghal kull protezzjoni li ttiha l-ligi ghad-drittijiet fondamentali taghha inkondizzjonalment u in perpetwità**."*

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti permezz ta' sentenza tagħha datata 11 ta' Lulju 2016 wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"...l-ksur tal-jedd ta' proprjetà ma kienx biss fin-nuqqas ta' proporzjonalità fil-quantum tal-kera meta mqabbel ma' kera aktar xieraq iżda wkoll, kif osservat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata u kif osservat ukoll il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' <u>Amato Gauci v. Malta</u>, fl-inċertezza tas-sid dwar jekk meta jista', jew jekk jistax qatt, jieħu ħwejġu lura, fin-nuqqas ta' mekkaniżmu biex is-sid jieħu ħwejġu lura, imqar jekk juri illi l-bżonn tiegħu huwa xejn inqas mill-bżonn "soċjali" tal-kerrej, u fin-nuqqas ta' garanziji proċedurali biex mill-protezzjoni tal-liġi jibbenefika biss min tassew jeħtieġ dik il-protezzjoni. Il-ħlas ta' danni ma jikkorreġix dawn in-nuqqasijiet, li jeħtieġu l-ħolqien ta' proċeduri ġodda bi proċess leġislativ mhux ġudizzjarju."

L-intimat jikkontendi li ċ-ċirkostanzi fil-każ ta' Rose Borg kienu differenti għaliex l-okkupant kien diġa qiegħed jirrisjedi fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien fiż-żmien illi saret il-konċessjoni enfitewtika, u dan peress li rriżulta fl-imsemmi każ li l-fond mertu ta' dik il-kawża kien diġa allokat lill-okkupant mill-awtoritajiet. Madanakollu, din il-Qorti tqis illi l-partijiet ċitati minn din is-sentenza huma applikabbli wkoll għall-kawża tal-lum u li f'dan il-każ għandha tasal għall-istess konklużjoni.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi qua sidien ser jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà

tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien.

Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li l-intimat Aquilina jikkontendi li għamel fil-fond, mill-provi prodotti m'huwiex ċar jekk ix-xogħlijiet li jgħid li għamel l-intimat sarux tul il-konċessjoni enfitewtika jew fiż-żmien ta' rilokazzjoni.

F'każ illi dawn saru tul il-konċessjoni, ċertament li huwa ma jistax jilmenta dwarhom għaliex fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ġie miftiehem ċar u tond illi i) id-dar kienet qiegħda tiġi trasferita 'tale quale' u li l-enfitewta huma sodisfatti bl-istat attwali tagħha ii) li l-ispejjeż kollha ordinarji u straodinarji jkunu a kariku esklussiv tal-enfitewta tul il-konċesjoni iii) l-enfitewta obbligaw ruħhom li jżommu il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u f'dan l-istat jikkonsenjawh fit-terminazzjoni tal-enfitewsi u iv) li kull benefikat li jsir fil-fond jaċċedi għalih u l-enfitewta ma jkollhomx dritt għal xi rifużjoni tal-ispejjeż li jkunu għamlu fil-fond.

F'każ illi dawn saru waqt il-perjodu tal-kirja, il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fuq ċitata ta' Cedric Mifsud et noe vs l-Avukat Ġenerali et qalet hekk fir-rigward tax-xogħlijiet li kien għamel l-intimat okkupant konsistenti f' miljoramenti fil-fond:

> *"45. Mix-xiehda iżda ħareġ illi l-biċċa l-kbira tax-xogħlijiet saru wara li ntemm iċ-ċens u l-konvenut beda jżomm il-fond b'kiri. Dawn ix-xogħljiet saru bi ksur ta' dak li jgħid u jrid l-art. 1564 tal-Kodiċi Ċivili:*
>
> *"1564. (1) Il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'għandux jedd jitlob il-ħlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti magħmula mingħajr dak il-kunsens."*
>
> *46. Il-konvenut għalhekk ma jistax jilmenta għax sejjer jiġi mċaħħad mill-benefiċċju ta' spejjeż li ma kellu ebda jedd illi jagħmel.*"

F'dan il-każ jirriżulta li jekk ix-xogħlijiet saru wara li skadiet il-konċessjoni, dawn saru mingħajr il-kunsens tas-sidien. Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-intimat fir-rigward tal-ispejjeż li huwa għamel fil-fond mertu tal-kawża, din il-kwistjoni tal-ispejjeż tesorbita mill-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha llum. L-ispejjeż li għamel jew ma għamilx l-intimat huma irrilevanti għall-vertenza odjerna: u cioè biex jiġi deċiż jekk l-Artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement jingħata rimedju lilhom. L-istess għandu jingħad dwar l-ilment tal-intimat li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tiegħu.

Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li qieset iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi kif protett taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċahhda mit-tgawdija tal-fond in kwistjoni tul snin li kienu proprjetarji jew ko-proprjetarji mal-awturi fit-titolu tagħhom. Madanakollu, dan il-kumpens għandu jirrifletti ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ inkluż il-fatt illi s-sidien tal-proprjetà kienu liberi li jiddeterminaw ir-rata ta' ċens annwali għall-konċessjoni enfitewtika.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) 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' din 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(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"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 qiegħda ssib li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimat biex ikompli jokkupa l-fond de quo.

Madanakollu, din il-Qorti ssib illi m'huwiex il-lok li tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jirrenduha impossibli sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. A tenur tal-imsemmi artikolu l-intimat Aquilina ngħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond *de quo* iżda dan ma jfissirx illi s-sidien tilfu kull dritt fuq il-proprjeta tagħhom b'mod illi din il-kirja qatt ma kienet ser tiġi fi tmiemha u l-fond jirriverti lura għandhom.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-ewwel talba attriċi;

2. Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 32 ġja 8, 'Issis', Triq Santa Skolastika, Birgu, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u tiddikjara li għaldaqstant, dan l-artikolu

m'għandux effett bejn il-partijiet. Konsegwentement, l-intimat Paul Aquilina ma jistax jinvokah sabiex jibqa' jokkupa l-proprjeta l-mertu tal-kawża;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jikkompensa lill-atturi għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

4. Tilqa' r-raba' talba attriċi u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' ghaxart elef Ewro (€10,000);

5. Tilqa' l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta' ghaxart elef Ewro (€10,000).

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG