QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Settembru 2017

Kawza Nru.
Rikors Nru. 87/14 JZM

Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

u

b`digriet tal-14 ta` Marzu 2017 Anna Maria Saddemi giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza f`isimha proprju esklussivament

kontra

L-Onorevoli Prim Ministru,

Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja *u* b`digriet moghti fl-14 ta` April 2015 "Il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja" gie jaqra "Il-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali"

L-Avukat Generali,

u

Albert Dimech u Simon John Lovett

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors ipprezentat fit-13 ta` Novembru 2014 li jaqra hekk :–

1. Illi l-atturi huma propjetarji ta` korp ta` 39 appartament maghruf bhala St. Julian`s Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b`enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B`att tal-14 ta` Gunju 1957 ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi l-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b`koncessjoni ta` subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b`effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta` Gunju 2002.

2. Illi b`att tal-5 ta` Dicembru 1977 il-Gvern ta` Malta akkwista l-korp ta` bini msemmi u wara ghadda l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta` Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 40 fi Blokka D, gew trasferiti lil cittadini Maltin b`titlu ta` subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta` 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta` Gunju 1957.

3. Illi l-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe` fit-13 ta` Gunju 2002, il-korp ta` bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.

4. Illi b`ittra ufficjali tal-20 ta` Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Albert Dimech sabiex jirrilaxxa l-appartament numru 40 fi Blokka D li kien fil-pussess tieghu in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda dan baqa` jokkupa l-fond bla titlu fil-ligi.

5. Illi ftit wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta) l-Artiklu 12A li b`effett retrospettiv tieghu l-intimati Dimech u Lovett jkollhom il-jedd li jibqghu` jokkupaw d-dar ta` abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedent bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-Artiklu 12(2)(i) u (ii) tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.

6. Illi skont l-Artiklu 12A msemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghal mhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta` subenfitewsi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti ghal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta` kera ta` mhux aktar minn Lm270 (illum ekwivalenti ghal €628.93) fis-sena.

7. Illi b`hekk l-atturi gew imcahhda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-propjeta` taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-artiklu tal-ligi msemmi ghandu d-dritt jikkonverti s-subenfitewsi f`kirja bil-konsegwenza li l-atturi qeghdin jigu forzatament imnehhija u privi mill-pussess tal-propjeta` taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

8. Illi b`hekk ukoll l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi r-rikorrenti gew ikkonfrontati b`ligi ad hoc li ghaddiet proprju sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt taghhom ghall-propjeta` libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar-rikorrenti.

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta` Novembru 2011 fl-ismijiet "AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim Ministru et" (65/2007) liema kawza kienet tirrigwarda appartament iehor proprju fl-istess blokka surreferita din l-Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artiklu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament numru wiehed u hamsin (51), St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imharsa mill-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u billi ddikjarat li l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 m`ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tieghu m`ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess u billi kkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta` hmistax-il elf ewro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza giet eventwalment ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza taghha fl-istess ismijiet datata 31 ta` Jannar, 2014.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghgobha :

(i) Tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-propjeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta` Malta (senjatament l-Artikli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

(ii) Taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi ddikjarata nulla jew inapplikabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta "in parte" jew "in toto", u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimat mill-appartament in kwistjoni jew li l-istess intimati Albert Dimech u Simon John Lovett jew l-aventi kawza taghhom ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehdu ebda beneficcju mill-istess artiklu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew "just satisfaction" dovut lill-esponenti dan b`rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta` dan jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez ta` din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Onorevoli Prim Ministru, tal-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja, u tal-Avukat Generali prezentata fit-<u>22 ta` Frar 2015</u> li taqra :–

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li bit-thaddim tal-Artiklu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta) allegatament jilledi d-dritt "ghall-propjeta`, ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta` Malta (senjatament l-Artiklu 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement".

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti :

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministru u Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja (liema Ministeru jinsab erronjament indikat stante li

d-desinjazzjoni tal-Ministru hija Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali) mhumiex il-legittimi kontraditturi ai termini tal-Artiklu 181B tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta) u ghandhom jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandhom igibu l-prova tat-titlu taghhom relattiv ghall-appartament 40 fi Blokka D f`St. Julian`s Court, fi Triq Sur Fons, San Giljan. F`din il-qaghda huwa logiku li jinghad li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-propjeta` in kwistjoni.

3. Illi in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta` applikabilita` tal-Artiklu 38 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-Artiklu jitratta d-dhul minn ohrajn fil-post ta` haddiehor u li certament li l-kaz de quo ma jitratta l-ebda dhul fi propjeta`.

4. Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-antikostituzzjonalita` u/jew l-antikonvenzjonalita` tal-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta u dan stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f`kera favur il-familja Farrugia u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F`tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b`dan li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu u f`kaz li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi zvista gie indikat bhala Artiklu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jecepixxu l-improponibilita` tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artiklu japplika biss f`kaz ta` tehid forzuz tal-propjeta`. Illi sabiex wiehed ikun jista` jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-propjeta` bhal meta jkun hemm ordni ta` esproprjazzjoni permezz ta` akkwist b`titlu ta` xiri assolut. Pero` certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-thaddim tal-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta`. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,

l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta` dan l-istess artiklu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta` Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz ***Connie Zammit et v. Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta` Jannar 1991 gie 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. 3 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-esponenti mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew subenfitewzi. Isegwi li dan l-artiklu ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta` dan l-artiklu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artiklu 12A ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea.

7. Illi stabbilit li l-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li mhemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li f`gheluq enfitewzi jew subenfitewzi l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titlu ta` kera. Ifisser b`hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Fenech (Recte : l-intimati Dimech u Lovett) *ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex misthoqqa.*

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qeghdin igorru l-piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta` kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-Artiklu 12A jew bl-izgumbrament tal-intimata Schembri (Recte : l-intimati Dimech u Lovett). *Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita` tal-mizura msemmija fl-Artiklu*

12A biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

8. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artiklu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skont l-Artiklu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta). Fil-kaz tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta` €628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f`dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba ndhil fit-tgawdija ta` gidhom jista` jkun inqas mill-valur shih tas-suq.

9. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-twissijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

10. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhuwiex gustifikat ghaliex mhemm l-ebda ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u quindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

11. Illi in kwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f`dik il-kawza u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawza.

12. Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artiklu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikli jipprovdu ghall-garanziji procedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promotur ma nsibu xi accenn kif dawn l-artikli gew miksura. F`kull kaz il-garanziji ta` smigh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew mittiefsa u per konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu wkoll jigi michud.

13. Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artiklu 45 tal-Kostituzzjoni u cioe` l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni. Illi

ghalhekk fuq dawn ir-ragunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat.

F`dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu li huwa necessarju li sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjoni li mhumiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` "like with like".

Mizjud ma` dan, huwa manifest li l-mod ta` kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu propjeta` li hija suggetta ghal subenfitewzi temporanja. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma` haddiehor li wkoll ghandhom propjeta` marbuta b`subenfitewzi temporanja.

Illi jsegwi ghalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti ghandu jigi michud.

14. Illi dejjem minghajr pregudizzju u biss ghall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti bl-Artikli 38 u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew bl-Artikli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment izda mhux biss fejn qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimati Farrugia mill-appartment in kwistjoni mhumiex gustifikati.

15. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

16. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Albert Dimech fit-23 ta` Frar 2015 li taqra :–

1. Illi hija (Recte : huwa) *qatt ma jista` jkun legittimu kontradittur f`kawza kostituzzjonali, ghax la tirraprezenta* (Recte: jirraprezenta) *lill-Istat taht il-Kostituzzjoni u lanqas tista` taqa`* (Recte: jista` jaqa`) *taht l-Art 34 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, limitatament bhala parti interessata, u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Bradshaw v Prim Ministru (deciza 6/2/2015). Jinghad ukoll li Simon John Lovett ghalkemm jigi minnu ma jghix fil-fond in kwistjoni u qatt ma ppretenda xi titlu fuq il-fond.*

2. Illi kontra s-sentenza citata u li fuqha hija mfassla din il-kawza hemm sentenza ohra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta`

appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li ghal dak li jirrigwarda l-inkwilin tghid bil-maqlub ta` dak li tghid din is-sentenza, u ghalhekk is-sentenza citata ma taghmilx stat.

3. Illi s-sentenza li fuqha hija bbazata l-kawza ma ghamlet l-ebda avviz lill-Ispeaker biex il-Parlament jirregola ruhu, u konsegwentement il-ligi bl-ebda mod ma giet mibdula, inkluz l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 li ghalhekk ghandu parti mil-Ligi ta` Malta.

4. Illi s-sentenza li fuqha hija bbazata din il-kawza hemm specifikament stabbilit li l-Istat ghandu dritt b`parametri wiesgha li jaghmel ligijiet ghall-kontroll tal-propjeta`, u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-ligi fit-totalita` taghha, inkluz it-titlu tal-intimati, stabbilit b`ligi huwa kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

5. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-intimati f`kawza li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfuzjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni principali hija intiza biex tattakka l-validita` ta` ligi u r-rimedji ghaliha huma distinti minn dawk ta` kawza civili.

6. Illi l-esponenti, jekk kellu jinghata r-rimedju tal-izgumbrament, ikunu vittmi ta` vjolazzjoni taht l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta` vjolazzjoni tal-Artiklu 6 jekk jigu mxekkla fid-dritt taghhom ta` difiza f`kawza li tista` tigi intentata kontra taghhom.

7. Illi l-izgumbrament intentat, u pretenzjoni ta` bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-"legitimate expectation" tal-intimati, li mxew fuq ligi tal-Istat, u kellhom mohhhom mistrieh fuq it-titlu validu skont il-ligi, u t-tnaqqis ta` dik il-"possession" igib il-vjolazzjoni tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

8. Illi l-Artiklu 12A tal-Kap. 158 ma jivvjola la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni Ewropea, ghax hemm drittijiet ghaz-zewg nahat, kemm tas-sid u kemm ta` min jghix fil-post mikri, u kemm ukoll tas-socjeta`.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza tas-27 ta` Ottubru 2015 fejn il-partijiet qablu li x-xiehda moghtija mill-Perit Paul Buhagiar kif ukoll id-dokumenti li pprezenta

fl-udjenzi tat-22 ta` Gunju 2015 u tas-27 ta` Ottubru 2015 fil-kawza Rik. Nru. 75/14 JZM ikunu jikkostitwixxu prova ghall-fini ta` din il-kawza wkoll. It-talba kienet akkordata.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza ta` l-1 ta` Marzu 2016 fejn il-partijiet qablu li x-xiehda moghtija min-Nutar Dottor Marisa Grech fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2016 fil-kawza Rik. Nru. 75/2014 JZM tkun tghodd bhala prova anke ghall-fini ta` din il-kawza. It-talba kienet akkordata.

Rat l-ordni moghtija fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2017 sabiex kopja tad-deposizzjoni li tat ir-rikorrenti Josephine Azzopardi fil-21 ta` Marzu 2017 fil-kawza Rik. Nru. 75/14 JZM tigi inserita fl-atti ta` din il-kawza u dik id-deposizzjoni tkun tikkostitwixxi prova anke ghall-fini ta` din il-kawza.

Rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat il-verbal li sar fl-udjenza tas-6 ta` Dicembru 2016 fejn il-Qorti kienet infurmata li bejn l-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2016 u l-udjenza tas-6 ta` Dicembru 2016, l-intimati Albert Dimech u Simon John Lovett irritornaw ic-cwievet tal-post lis-sidien u vvakaw minnu.

Rat illi fid-19 ta` Dicembru 2016, il-kawza kienet ceduta fil-konfront tal-intimati Dimech u Lovett (fol 189) pero` kompliet kontra l-intimati l-ohra.

Rat illi l-gbir tal-provi kien maghluq fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2017.

Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xiehda

1. Ir-rikorrenti Josephine Azzopardi

a) L-ewwel affidavit

Xehdet illi 38 appartamenti li jinsabu fil-blokk ta` appartamenti bl-isem "St Julian`s Court" Triq Alfons Maria Galea, San Giljan, huma proprjeta` taghha u ta` hutha Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis. Dan il-blokk kien inbena fuq art li kienet koncessa b`cens perpetwu minghand Sciclunas Estate ta` 229, Republic Street, Valletta. Huma jhallsu c-cens lil Sciclunas Estate.

Kompliet tghid illi l-appartament 40, Block D, jinsab fil-pussess ta` l-intimat Albert Dimech..

Xehdet illi l-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 31C, b`kuntratt ta` subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta` Gunju 1957.

Qalet illi in segwitu l-Gvern ta` Malta kien akkwista l-istess korp ta` bini minghand il-Gvern Ingliz permezz ta` kuntratt ta` cessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977.

Fissret illi sussegwentement l-Istat Malti ghadda ghal skopijiet ta` amministrazzjoni l-istess korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd ghall-uzu esklussiv ta` barranin li jzuru Malta.

Permezz ta` rizoluzzjoni tal-Parlament, Holiday Services Co Ltd kienet ezonorata mill-kundizzjoni originali li taghmel uzu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin.

In segwitu kienu pubblikati avvizi fil-gurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jaghmel offerta ta` Lm 3000 bhala rigal inizjali u awment fic-cens annwu, dejjem sa l-gheluq ic-cens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Inglizi, cioe` sal-14 ta` Gunju 2002.

Permezz ta` kuntratt tal-21 ta` Gunju 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Sciriha, il-kumpannija Holiday Services Company Limited bieghet u ttrasferiet lil Giovanna Rosa Borg is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ghal hamsa u erbghin sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Gunju 1957 fuq l-appartament numru 40, Block D.

Permezz ta` kuntratt fl-atti tat-2 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis, Giovanna Rosa Borg bieghet u ttrasferiet is-subutile dominju ghaz-zmien li kien ghad fadal lill-intimat Albert Dimech tal-istess appartament ghall-prezz ta` Lm 800.

Skont il-koncessjoni originali, ic-cens temporanju ghalaq fl-14 ta` Gunju 2002, cioe` 45 sena mill-14 ta` Gunju 1957.

Fid-data tal-gheluq tac-cens, meta kienet fdata minn missierha u minn hutha bil-gestjoni ta` dawn ic-cnus, kienet infurmata mir-rapprezentanti ta` Holiday Services Co Ltd illi l-intimat Albert Dimech kien qed jokkupa l-appartament nru. 40 – D.

Spjegat li l-koncessjoni enfitewtika originali ta` missierha ma` Sciclunas Estates kienet ta` cens perpetwu u din il-koncessjoni saret fl-1 ta` Awwissu 1952, jigifieri qabel il-21 ta` Gunju 1979.

Xehdet illi r-rikorrenti nterpellaw lil Albert Dimech biex jizgombra mill-appartament u dana permezz ta` ittra ufficjali, izda Dimech baqa` inadempjenti. Ftit wara, hija kienet infurmata mill-avukat taghha li kienet ghaddiet ligi li permezz taghha l-okkupanti tal-appartamenti taghhom li sa dak iz-zmien ma kellhomx ebda titolu fil-ligi ghall-appartament rispettiv taghhom, gew moghtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv bl-Art 12A tal-Kap 158. Ghalhekk Albert Dimech kien moghti dritt ta` kera fuq l-appartament 31 – C, minkejja li sa dak iz-zmien kien baqa` jokkupa l-istess appartament b`mod illegali u abbuziv stante l-gheluq tas-sub cens temporanju.

Xehdet illi in segwitu, hija pproponiet li tidhol fl-appartament in kwistjoni flimkien mal-perit ta` fiducja taghha bil-ghan li jinhareg *condition report* fuq l-istess appartament. Hija kienet marret fuq il-post fil-gurnata u hin indikati minnha fl-ittra flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro izda ma fethilhom hadd.

Ghamlet referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 li kkonfermat is-sentenza li kienet tat l-Ewwel Qorti fit-28 ta` Novembru 2011 fil-kawza *AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.*

Qalet li skont ir-Registru Elettorali, l-intimati Albert Dimech u Simon John Lovett jidhru registrati fuq l-indirizz ta` dan l-appartament.

Spjegat li l-intimati Dimech u Lovett qed jokkupaw ukoll parti mill-arja tal-istess blokka ta` appartamenti. Fir-rigward ta` din l-arja, hi u hutha ottjenew permess ta` zvilupp u proprju minhabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimati Dimech u Lovett, hi u hutha ghadhom sal-lum ma jistghux jizviluppaw l-arja. Qalet li hi u hutha soffrew danni ingenti u qed jirrizervaw il-pozizzjoni taghhom.

Stqarret illi l-intimat Dimech ghamel zmien jiddepozita biss somma ekwivalenti ghac-cens li kien jithallas qabel ghalaq l-istess cens fl-2002 ossija EUR 314.46c. Din is-somma ma gietx accettata minhabba l-proceduri pendenti.

Illum m`ghadhomx isiru depoziti..

Ir-rikorrenti kitbu lill-intimat Dimech sabiex jittentaw jilhqu soluzzjoni bonarja. Hi u hutha ma riedux jifthu aktar kawzi imma xtaqu li jibdew jaraw ritorn fuq il-proprjeta` taghhom stess li almenu javvicina l-valur lokatizju tal-appartament, izda ma rcivew l-ebda risposta. Kienu ghalhekk kostretti li jipprocedu permezz ta` din il-kawza kostituzzjonali biex jipprotegu d-drittijiet fundamentali taghhom.

Ipprezentat kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-kaz tal-wirt l-genituri taghha.

2. **<u>Perit Paul Buhagiar</u>**

Xehed illi huwa jahdem bhala konsulent fuq progetti kapitali fid-Direttorat tal-Kultura fil-Ministeru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali bhala konsulent fuq progetti kapitali.

Stqarr illi kien mitlub mill-Ministeru sabiex jispezzjona diversi appartamenti fil-blokk bl-isem ta` "St Julians Court", San Giljan, fosthom l-appartament mertu ta` din il-kawza.

Huwa mar fuq il-post u ha nota ta` diversi fatturi li jaffetwaw l-istima tal-valur tal-appartament.

Innota l-livell tal-appartament, il-privatezza mit-Triq Sur Fons Maria Galea u l-arja imsaqqfa tal-appartamenti.

Ha in konsiderazzjoni wkoll l-istat atwali ta` manutenzjoni ta` l-appartament.

Qal ukoll li appartamenti li ma jgawdux privatezza minn fuq it-triq kellhom il-valur taghhom imnaqqas b` 5%.

Xehed li sabiex jistabilixxi l-valur bazi ghal kull metru kwadru tal-appartament, huwa ghamel uzu minn studju li kien sar ghall-Ministeru ftit tax-xhur qabel u li jifforma parti minn Social Impact Assessment fejn kellu jistabilixxi valur ta` appartament medju ghal kull lokalita` go Malta. Fl-istudju, huwa stabilixxa l-valur abbazi tan-numru tal-applikazzjonijiet li dahhlu l-MEPA matul l-ahhar hames snin u kif ukoll b` referenza ghad-densita` tal-popolazzjoni ta` kull Kunsill Lokali.

Fisser illi izjed ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA fuq medja nazzjonali, izjed joghla l-valur ghaliex tizdied id-domanda. Il-valur huwa wkoll relatat jekk id-densita` tkun baxxa. Fir-rapport ittiehdu fatturi ohra li huwa dehrlu li kellu jqis bhal areas kbar pubblici. Isemmi wkoll in-numru ta` kmamar tas-sodda fl-appartamenti. Fil-fatt appartament b`kamra wahda tas-sodda wahda ghandu valur li huwa aktar gholi.

Stqarr illi fil-kaz ta` appartament go San Giljan, il-valur jaqbez il-minimu stabbilit mill-MEPA ghal appartamenti bi tlett kmamar tas-sodda anke jekk il-kmamar tas-sodda ma jkunux qed jintuzaw hekk. Il-valur bazi li hareg mill-istudju li ghamel ghal San Giljan kien modifikat fis-sens illi tnaqqsu 5% biex jiehu konsiderazzjoni tal-fatt li s-soqfa tal-bjut li huma komuni ghall-appartamenti kollha iridu jinbdlu fi zmien ghaxar snin. Il-binja ghandha aktar minn 60 sena u s-soqfa waslu biex jinbidlu.

Xehed illi fil-kaz ta` kull appartament, huwa ghamel tlett kategoriji bazici, b` kull kategorija jkollha sitt *items* li jinbidlu skont il-kategorija. Hemm il-kategorija fejn il-livell baziku huwa 100% (kategorija 0) ; livell superjuri huwa 110% (kategorija 1) ; livell inferjuri huwa 92.5% tal-livell baziku (kategorija 2) ; u livell fqir huwa 85% (kategorija 3). Qal li s-sitt indikaturi ta` kull kategorija huma : (a) is-sistema ta` distribuzzjoni ta` dawl, ilma u drenagg ; (b) il-kwalita` tas-servizzi sanitajri (livell tal-kamra tal-banju u toilets) ; (c) madum tal-art ; (d) bibien ta` gewwa ; (e) tibjid tal-hitan u soqfa ; u (f) kcina. Kull appartament tqieghed go kategorija.

Kompla jghid li kien stabbilit il-valur tal-appartament partikolari.

Huwa kellu jahdem il-kera gusta tal-appartament u dan ghamlu billi ha l-valur bazi u mieghu hadem introjtu ta` 2.75% biex hareg il-kera gusta. Il-valur kien stmat daqs li kieku l-appartament huwa battal. Huwa hadem fuq introjtu ta` 2.75% u mhux ta` bejn 3% u 4%. B`hekk ittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li l-inkwilin ha hsieb jixtri l-ghamara u ghammar l-appartament.

Zied jghid li huwa kellu jaghmel valutazzjoni tal-appartament fl-2007, 2002, u fl-1979.

Qal illi bhala data qaghad fuq Gunju tas-sena applikabbli.

Ha in konsiderazzjoni t-tkabbir tal-valuri. F`dawn l-ahhar tmien snin, kien hemm tkabbir b`rata ta` 1.5%. Bejn l-2007 u 2002, il-valur tal-proprjeta` kienet qed tikber b`rata oghla, u ghalhekk ir-rata li hadem fuqha ghal dan il-perijodu kienet ta` 3.5%. Fiz-zmien ta` bejn 1979 u 2002 kien hemm qabza fil-valur tal-proprjeta`. Ghal dan il-perijodu huwa hadem fuq ir-rata ta` 4.5% fis-sena. Ir-rata tieghu kienet dik medja.

Huwa pprezenta : (i) Dok 1 li juri l-post ezatt fejn qieghed il-blokk "St Julians Court" ; (ii) Dok 2 rapport generali ta` l-istudju li kien ghamel dwar valur ta` appartament medju ghal kull lokalita` Malta ; (iii) Dok 3 rendikont ta` pjanti ta` kull appartament fil-blokk f` kull livell ; (iv) Dok 4 rendikont ta` kif inhadmet l-arja ta` kull appartament ; u (v) Dok 6 dikjarazzjoni ta` xerrej ta` zewg appartamenti relattiv ghall-valur li bih inxtraw l-appartamenti.

Qal illi l-valuri li stabilixxa hu huma qrib hafna tal-valuri moghtija fid-dikjarazzjoni tax-xerrej.

Ghal dak li jirrigwarda l-flat 40 - D, huwa sostna li dan l-appartament qieghed fil-livell tal-ground floor. Ghandu area msaqqfa ta` 130 metri kwadri u billi qieghed kategorija medja (0) huwa stmat b`valur korrenti ta` EUR 133,700. Il-valur huwa *rounded up* ghal EUR 50 vicina. Il-kera korrenti annwali hija ta` EUR 3,700.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, huwa spjega li huwa kien ghamel studju ghall-Gvern, u applika l-kriterji li kien utilizza f`dak l-istudju biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-appartamenti in kwistjoni. Huwa stabilixxa l-ewwel il-valur tal-prorpjeta` ; imbaghad wasal ghall-valur lokatizju.

Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA f`inhawi partikolari, aktar joghla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li izjed ma post ikun iffullat, inqas nies jithajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollha kriterji li bihom wiehed jasal ghall-*market value* tal-proprjeta.

Stqarr illi meta hareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diga` kienu jezistu. Biex wasal ghall-valur lokatizju, huwa ha in konsiderazzjoni l-pozizzjoni tal-appartamenti u kif kienu qed jinzammu. Zamm ir-rata ta` 2.75% bhala kostanti ghar-rigward tal-valur lokatizju. Huwa adatta l-valuri sabiex dawn jirriflettu s-sitwazzjoni reali. Insista li l-valur moghti minnu huwa wiehed gust.

Kompla fisser illi huwa zamm il-kera ftit baxxa peress li kien hemm fl-appartament kienu saru mis-sidien. Ikkonkluda li r-rata ta` 2.75% hija wahda gusta meta wiehed jikkunsidra li l-ghamara u l-attrezzaturi immobbli bhal titjib sostanzjali fid-distribuzzjoni tad-dawl, tal-ilma u tad-drenagg kif ukoll titjib fil-kmamar tal-banju u kcejjen saru minn investiment dirett ta` l-okkupanti. Kiseb l-informazzjoni minghand dawn stess. Ma jistax ikun illi kmamar tal-banju li saru fl-1957 baqghu l-istess bhal dawk li ra waqt l-access.

Kompla jixhed illi huwa ma ezaminax il-kuntratti originali ta` cens. L-okkupanti nfurmawh li kienu hallsu xi Lm 3,000 bhala rigal.

Qal illi huwa ra l-appartamenti kollha li ghamel ir-rapport dwarhom. Fl-appartamenti sab ghamara sabiha u ohra anqas sabiha. Trid ammonti kbar ta` flus biex tarreda appartament u tkun tista` tikrih. Josephine Azzopardi stess kienet qaltlu li fil-kaz ta` certa appartamenti li r-rikorrenti kienu hadu lura kienu ntefqu madwar EUR 40,000 biex gew arredati. Dawn kienu qed jinkrew ghal EUR 500 jew EUR 600 fix-xahar.

Sostna li huwa ma rax rapporti ta` periti ohra bi stejjem tal-appartamenti.

Qal li fil-kaz ta` appartament f` San Giljan, il-valur jaqbez il-minimu stabbilit mill-MEPA ghal appartamenti bi tlett kmamar tas-sodda anke jekk il-kmamar tas-sodda ma jkunux qed jintuzaw bhala kmamar tas-sodda. Qal li l-valur baziku li hareg mill-istudju li ghamel ghal San Giljan gie modifikat billi tnaqqas 5% biex jiehu konsiderazzjoni tal-fatt li s-soqfa tal-bjut li huma komuni ghall-appartamenti kollha iridu jitbiddlu madwar xi ghaxar snin ohra. Il-binja hija antika u ghandha 60 sena u s-soqfa waslu biex jinbidlu.

3. **<u>Ir-rikorrenti Josephine Azzopardi</u>**

b) **<u>It-tieni affidavit</u>**

Wara d-deposizzjoni tal-Perit Paul Buhagiar, **<u>Josephine Azzopardi</u>** ipprezentat affidavit iehor, billi ma accettatx il-konsiderazzjonijiet tal-Perit Buhagiar.

Xehdet illi kellha rizervi dwar il-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u cioe` *capital market sale value)* kif ukoll fir-rigward tal-persentaggi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buhagiar, liema persentagg ma jaqbilx ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn kellhom jitqieghdu fuq is-suq miftuh tal-kiri. Il-konsegwenza kienet illi l-valur lokatizju kif determinat mill-Perit Buhagiar kien effettwat hazin.

Spjegat li l-kriterju addottat mill-Perit Buhagiar ma kienx opportun fil-kaz ta` propjeta` li tinsab San Giljan. Fil-lokalita`, it-talba ghal appartament ghall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli ghall-kiri. Minkejja illi z-zona tal-Balluta hija traffikuza u ghandha densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti mhux jeffettwaw hazin is-suq tal-kiri, anzi is-suq tal-kiri sejjer tajjeb hafna ; l-istess ighodd ghall-bqija ta` San Giljan.

Ipprezentat artikoli minn gurnali lokali li jaghtu indikazzjoni ta` x` tip ta` ritorn ekonomiku wiehed jista` jippretendi minn proprjeta` in partikolari fl-inhawi ta` San Giljan. Dan it-taghrif jikkontrasta ma` dak li stqarr Perit Buhagiar.

Kompliet tixhed illi mhux minnu li l-okkupanti tal-flats ghamlu xi investimenti kbar peress li uhud mill-flats ma kienux fi stat daqstant tajjeb. Kwalunkwe investiment li sar, kien biss fiz-zmien meta l-okkupanti kienu qed jokkupaw l-flats b` cens u kwindi kif kienu obbligati jaghmlu proprju ghaliex kienu censwalisti.

Xehdet illi t-tmiem tac-cens f` Gunju tal-2002, kull investiment li saru mill-okkupanti kien a kariku u a riskju esklussiv taghhom, billi kienu jafu li wara li ghalaq ic-cens ma kellhom ebda titolu.

Insistiet li periti mahtura mill-qrati waslu ghal konkluzjonijiet differenti minn dawk tal-Perit Buhagiar. Semmiet ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza 65/2007 fejn fl-2010 stima l-valur tal-appartament mertu ta` dik il-kawza

fl-ammont ta` EUR 150,000 b`valur lokatizju ta` EUR 6,600 fis-sena. Ghalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%.

Kompliet tghid illi l-Perit Valerio Schembri kien appuntat ukoll bhala perit tekniku fil-kawza 15/2008. L-inkariku tieghu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartament 1, fil-blokk St Julian`s Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tieghu. Perit Schembri wasal ghal valur ta` EUR 175,000 u ghal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sens u allura b`ritron ta` 4%. Fl-istess kawza, il-perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi, kien issottometta illi fl-2008 il-valur tal-proprjeta` kien ta` EUR 135,000 u l-valur lokatizju kien ta` bejn EUR 6,600 u EUR 6,700 fis-sena li jfisser ritorn ta` 5% fis-sena.

Xehdet illi fil-kawza 78/2014, il-perit tekniku Perit M` Louise Musumeci kellha inkariku simili fil-kaz tal-appartament 5, Block D, St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Skont ir-rapport taghha, il-valur ta` l-appartament kien stabbilit fl-ammont ta` EUR 144,000 filwaqt li l-valur lokatizju kien determinat fl-ammont ta` EUR 5400 riferibbilment ghall-2007, ritorn ta` 3.75%. Ir-rapport tal-Perit Buhagiar kien kontradett mill-Perit Musumeci li anke in eskussjoni zammet ferma mal-konkluzjonijiet taghha.

Fil-**kontroezami** xehdet illi r-rikorrenti qatt ma ghamlu tiswijiet fl-appartament. Lanqas ghamlu xogholijiet ohra. Hija ma kellhiex dokumenti li juru xi spiza kienet saret meta missierha Perit Barbara kien ha l-art u tella` l-bini. Kienet tiftakar diskors fis-sens illi missierha u Dr Cassar Galea kienu hadu xi self biex tellghu il-bini. Ic-cens li jithallas baqa` dejjem l-istess.

Domandata jekk tafx li missierha kien ghamel weghda ta` koncessjoni ta` kirja ta` wiehed mill-appartamenti b`rata ta` LM 450 fis-sena a favur ta` Ghawdxi bil-kunjom ta` Cauchi, hija wiegbet illi ma tafx ghaliex dak iz-zmien ma kinitx tiehu hsieb l-affarijiet hi.

Sostniet li r-rikorrenti hadu xi appartamenti lura u qed jikruhom bil-prezz tas-suq.

Tghid illi qeghda tippretendi kumpens li jirrifletti l-prezz tas-suq.

Qalet illi ma tafx kemm kien il-prezz tal-postijiet fiz-zmien meta ttella` l-blokk.

Taf illi kontra Albert Dimech kienu prezentati ittri ufficjali.

4. In-Nutar Dottor Marisa Grech

Xehdet illi hija Assistent Direttur – Kuntratti - Dipartiment tal-Artijiet – xehdet illi kienet ilha fil-kariga sa minn Settembru 2015. Xehdet illi St Julian`s Court, San Giljan, kien tal-Ammiraljat Ingliz b`cens temporanju ta` 45 sena, skont kuntratt tal-14 ta` Gunju 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Il-Gvern ta` Malta akkwista l-blokk fil-5 ta` Dicembru 1977 ghaz-zmien li kien fadal mill-enfitewsi. Fl-1 ta` Settembru 1978, il-Gvern ittrasferixxa lil Holiday Services Company Limited l-blokk permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard. In segwitu Holiday Services Company Limited ittrasferiet lil terzi 46 mill-flats ghal skop ta` residenza. Il-Gvern zamm sitt appartamenti u fl-ahhar spiccaw hamsa. Fl-2002, l-appartamenti li kien zamm il-Gvern kienu ritornati lis-sid li kien il-Perit Barbara.

III. Fatti

Meta saret il-kawza, l-erbat ahwa rikorrenti kienu l-utilisti perpetwi tal-appartament de quo. Fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti qasmu u l-appartament in kwistjoni mess lir-rikorrenti Anna Maria Saddemi bl-istess titolu.

L-appartament in kwistjoni ghandu n-nru 40 u jinsab fil-Block D, ta` St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

Il-blokk inbena fuq art li l-awtur tar-rikorrenti kien kiseb b`titolu ta` enfitewsi perpetwa minghand Sciclunas Estates.

B`kuntratt tal-21 ta` Gunju 1984 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Sciriha (Dok A a fol 20 sa 29), Holiday Services Co Ltd ittrasferiet is-subenfitewsi temporanja tal-appartament 40, Block D, lil Giovanna Rosa armla ta` George Borg.

B`kuntratt tat-2 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis (Dok A 1 a fol 30), l-istess Giovanna Rosa armla ta` George Borg bieghet u ttrasferiet is-subutile dominju ghaz-zmien li kien fadal lil Albert Dimech u martu Vivienne.

Il-koncessjoni ghaddiet ghand il-Gvern ta` Malta b`att tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977 li mbaghad ghadda l-amministrazzjoni tal-blokk lil Holiday Services Co. Ltd ghall-uzu ta` barranin. In segwitu b`rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati, din il-kundizzjoni tnehhiet, u bhala konsegwenza, l-appartamenti bdew jigu trasferiti lil cittadini Maltin

b`titolu ta` sub-cens temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-45 sena li kienu bdew jiddekorru fl-14 ta` Gunju 1957.

Skont il-koncessjoni originali, is-subenfitewsi temporanja ghalqet fl-14 ta` Gunju 2002.

Intant sar ligi u dahal fis-sehh l-Art 12A tal-Kap 158 li bis-sahha tieghu l-okkupanti nghataw il-jedd ta` kera ghall-istesss appartament li kienu jokkupaw.

Ghalkemm il-koncessjoni subenfitewtika tal-intimat kienet diga` skadiet meta dahlet fis-sehh l-emenda bl-Att XVIII tal-2007, is-subinciz (4) ighid hekk :-

> *"Id-disposizzjonijiet ta` dan l-artikolu ghandhom japplikaw ukoll fil-kazijiet kollha fejn ghad illi l-enfitewsi jew subenfitewsi l-aktar recenti tkun ghalqet qabel l-1 ta` Lulju 2007 il-persuna li kienet l-enfitewta jew is-subenfitewta flenfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar tkun ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja taghha f`dik id-data."*

Dan ifisser illi bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, min kien jokkupa fond minghajr titolu ghaliex il-koncessjoni enfitewtika jew subenfitewtika li kellu kienet skadiet u li kien prekluz milli jipprevalixxi ruhu ma` xi disposizzjoni ta` qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XVIII tal-2007, inghata dritt personali *ope legis* b`effett retroattiv.

Ir-rikorrenti qatt ma accettaw kera minghand l-okkupanti anzi talbuhom ihallu l-post (fol 33 sa fol 36). Sal-presentata tar-rikors promotur, l-intimati jew min minnhom kienu ghadhom fil-fond.

L-intimat Simon John Lovett baqa` ma pprezentax risposta.

L-intimati baqghu ma xehdux fil-kawza. Lanqas ressqu provi ohra.

Fil-mori ta` l-kawza, ir-rikorrenti hadu lura c-cwievet tal-fond in kwistjoni minghand l-intimat Dimech. Ghalhekk fid-19 ta` Dicembru 2016, il-kawza kienet ceduta fil-konfront tal-intimati Dimech u Lovett (fol 189) pero` kompliet kontra l-intimati l-ohra.

IV. L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali

Kien eccepit illi mhumiex il-legittimi kontraditturi tar-rikorrenti abbazi tal-Art 181B tal-Kap 12 ; ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Minn ezami tal-Art 181B(1) u (2) tal-Kap 12, huwa evidenti li l-Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali m`ghandhomx ikunu parti fil-kawza tal-lum. Ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw disposizzjoni tal-ligi, izda l-intimati in kwistjoni ma jirrapprezentawx il-fergha legislattiva tal-Istat. Lanqas huma responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-ligi li qeghda tkun qeghda tkun attakkata. Fil-fehma tal-Qorti, min-naha tal-Istat, kellu jkun l-Avukat Generali wahdu illi kellu jkun imharrek.

Ir-rikorrenti qiegħdin essenzjalment jattakkaw l-kostituzzjonalità tal-Art 12A tal-Kap 158. Per konsegwenza, fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-uniku leġittimu kontradittur li jirrapprezenta l-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali.

Il-Qorti taghmel taghha r-referenza li saret mill-istess intimati ghas-sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata liġi, il-leġittimu kontradittur f`isem il-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tal-31 ta` Lulju 2000 ; **Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-27 ta` Frar 2009 ; **John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-31 ta` Mejju 2013 ; **Alfred Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f`Malta et** tas-7 ta` Ottubru 2013 ; **Sean Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et** tas-6 ta` Frar 2015 ; **Emmanuele Caruana et vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Ottubru 2015 ; **Luigia sive Louise Attard vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Ottubru 2015 ; **Jane Agius vs L-Avukat Ġenerali et** tal-14 ta` Diċembru 2015 ; **Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tad-29 ta` April 2016 ; **David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-24 ta` Ġunju 2016 ; u **Robert Ciantar vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Settembru 2016.

Ghalhekk qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u qeghda tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

V. <u>It-tieni (2) eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>

Ladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru, Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u Avukat Generali pprezentaw risposta <u>wahda</u>, u ladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali qeghdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju (skont l-ewwel eccezzjoni), il-Qorti sejra tqis l-eccezzjonijiet l-ohra bhala tal-Avukat Generali.

Bit-tieni eccezzjoni, l-Avukat Generali qieghed jinsisti fuq il-prova mir-rikorrenti fuq il-prova tat-titolu ghall-fond de quo.

Il-kawza tal-lum mhijiex l-*actio reivindicatoria.*

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et</u>****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Din il-Qorti tasal għall-fehma li kien muri mir-rikorrenti mhux mal-prezentata tar-rikors promotur izda anke matul l-iter tal-kawza illi ghandhom titolu tajjeb għall-fond de quo, liema titolu jaghtihom il-jedd li mhux biss jesigu t-tgawdija tal-istess izda – tenut kont tax-xenarju attwali – illi jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet taghhom, fil-kaz ta` cahda, kif qed isir fil-kaz tal-lum.

Jirrizulta illi Anna Maria Saddemi saret is-sid tal-fond de quo bis-sahha ta` att ta` divizjoni ma` r-rikorrenti l-ohra tas-7 ta` Ottubru 2015 (fol 144 sa fol 161).

Kienet pprezentata kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` missier ir-rikorrenti u cioe` tal-Perit Giuseppe sive Joseph Barbara li saret fis-7 ta` April 2010 – fol 54 sa 61.

Kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` omm ir-rikorrenti Maria Concetta sive Connie Barbara li saret fis-7 ta` April 2010 – fol 62 sa 68.

Fost il-propjeta` ta` Giuseppe u Maria Concetta Barbara, hemm indikat il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti rat illi l-provi li saru mir-rikorrenti biex jigi ppruvat it-titolu ma kienux kontestati mill-intimati. Ghalhekk din l-eccezzjoni tirrizulta infondata.

Il-Qorti tasal għall-fehma li Anna Maria Saddemi, del resto bhal ma kellhom l-awturi taghha, ghandha titolu tajjeb għall-post li jintitolaha tippretendi li tgawdi l-jeddijiet taghha fuqu u li titlob il-ħarsien tal-istess jeddijiet f`każ ta` ċaħda tagħhom.

Ghalhekk qeghda tichad it-tieni (2) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

VI. <u>Ir-raba` (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>

Fir-raba` eccezzjoni, l-Avukat Generali eccepixxa illi r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita` u/jew l-anti-konvenzjonalita` tal-Art 12A tal-Kap 158, stante li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f`kera favur l-okkupanti ; ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera.

Sar l-argument illi f`tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-precedessuri taghhom, b`dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom.

Il-Qorti tghid mill-ewwel illi l-eccezzjoni hija nfondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt.

Tinnota illi l-awturi tar-rikorrenti ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-konverzjoni f` kera.

L-uniku rimedju li kellhom kien proprju li tigi istitwita din il-kawza.

Mhijiex difiza tajba dik tal-Avukat Generali illi jsostni li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b`hekk huma rratifikaw il-konverzjoni ghall- kera.

Apparti li Josephine Azzopardi xehdet illi hi u hutha qatt ma accettaw l-ebda hlas ta` kera, il-fatt innifsu li tkun giet accettata xi kera, ma jammontax ghal xi rinunzja jew ghal xi ostakolu biex jittiehdu passi ta` din l-ispecie.

Din il-Qorti tqis li meta l-awturi tar-rikorrenti kienu qed jaccettaw il-hlas tal-kera, dan kien qed isir ghaliex ma kienx hemm triq ohra.

Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu ghal dak li tghid il-ligi.

Kif innotat din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** deciza fit-30 ta` Ottubru 2015 :

> *"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz* ***Amato Gauci vs Malta****, 15 ta` Dicembru 2009). ….Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz* Anthony Aquilina v Malta *(Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-Qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

Dan il-punt kien ikkonfermat fid-decizjoni *in appello* li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 :-

*"Rigward it-tezi tal-intimati li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista` jkun ta` ebda konfort ghat-tezi taghhom u m`ghandu jkun ta` ebda pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti stante li dik l-accettazzjoni saret fid-dawl tal-ligi u, kawza tal-istess ligi li kienet dahlet fis-sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt fis-sena 1977. Ghalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista` jinghad li l-accettazzjoni kienet munita b`element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruhhom f`relazzjoni lokatizja forzata imposta fuqhom mill-ligi domestika. Inoltre, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-intimati Mifsud, ma jistax fic-cirkostanzi legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jirrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Zammit and Attard Cassar**:*

"...waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. 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."

Fil-kaz in kwistjoni la l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kellhom ghazla meta tal-ewwel gie sfurzat li, fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, jaccetta lokazzjoni imposta fuqu bir-restrizzjonijiet legali li din iggib maghha, u lanqas ir-rikorrenti ma kellhom ghazla dwar il-kontroll fuq l-ammont tal-kera percepita u fuq iz-zmien jew il-kondizzjonijiet ghar-ripreza da parti taghhom tal-istess fond."

Fil-kaz ta` **R & L, s.r.o. and Others vs The Czech Republic** (37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09) deciz fit-3 ta` Lulju 2014, l-ECHR iddecidiet f` dan is-sens :

*"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. 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. [ara f`dan ir-rigward ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Zammit***

and Attard Cassar vs Malta*, datata 30 ta` Lulju, 2015]*

L-Avukat Generali jikkontendi illi r-rikorrenti ssottomettew ruhhom ghall-Art 12A tal-Kap 158 ghaliex ma zgumbrawx lill-okkupanti wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika. Sar l-argument illi l-koncessjoni enfitewtika spiccat fit-13 ta` Gunju 2002 ossija fi zmien li ma kienx ghadu dahal fis-sehh l-Art 12A bl-Att XVIII tal-2007. L-Avukat Generali sahaq li bejn l-14 ta` Gunju 2002 sad-data li dahal fis-sehh l-Att XVIII tal-2007 (ossija l-14 ta` Dicembru 2007) ir-rikorrenti ma setghux jilmentaw minn ksur ta` dritt fondamentali protett bil-Kostituzzjoni jew bil-Konvenzjoni. Ighid ukoll illi l-Istat m`ghandux jitqies responsabbli ghal ksur ta` jedd fondamentali lanqas wara d-dhul fis-sehh ta` l-Att XVIII tal-2007 ghaliex skont l-Art 12A(4) tal-Kap 158, l-utilisti kienu kapaci jibbenefikaw minn din il-mizura legali ghaliex thallew ighixu fl-appartamenti sal-1 ta` Lulju 2007 minkejja li l-kuntratt taghhom kien ilu li skada. Inghad ukoll li r-rikorrenti u l-awturi taghhom kellhom zmien hames snin qabel l-introduzzjoni ta` l-Art 12A biex johorgu lill-okkupanti mill-appartamenti izda dawn ma ghamlu xejn. Ghalhekk l-Avukat Generali nvoka l-applikazzjoni tal-principju : *volenti non fit injuria.*

Il-posizzjoni tal-Avukat Generali mhijiex kondiviza minn din il-Qorti.

Kontra ghal dak sottomess, irrizulta li r-rikorrenti hadu passi inizjali biex jizgumbraw lill-okkupanti izda mbaghad bid-dhul fis-sehh tal-emendi, ir-rikorrenti jew l-awturi taghhom ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom xi mezz kif setghu jikkontestaw l-emendi li saru fil-ligi sabiex joggezzjonaw ghall-holqien *ope legis* ta` titolu ta` kera. L-uniku rimedju li kellhom huwa proprju li tigi istitwita kawza quddiem Qorti ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali bhal ma hija dik sabiex tkun hi li taghti rimedju xieraq abbazi tal-fatti cirkostanzi tal-kaz.

Il-Qorti sejra tichad ir-raba` (4) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

VII. Il-hdax (11) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali

Fis-sostanza li qed jinghad fl-eccezzjoni huwa li s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et** : Rik. Nru. 65/2007 : u li fuqha r-rikorrenti qeghdin igibu `l quddiem l-istanza tal-lum torbot biss lill-partijiet f`dik il-kawza u ma tistax tigi applikata ghal terzi li ma kinux parti mill-kawza.

Din il-Qorti tikkondividi s-sostanza tal-eccezzjoni stante illi s-sentenza citata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* izda taghmel stat biss ghal dawk il-persuni li kienu partijiet f`dik il-kawza abbazi tal-principju : *res inter alios acta.*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** : saret referenza ghad-decizjoni li kienet inghatat fit-3 ta` Ottubru 2000 fil-kawza : **Mario Galea Testaferrata et vs Il-Prim` Ministru et** : fejn kien trattat kwesit bhal dak tal-lum.

Inghad :

> *" ... dik is-sentenza (b`referenza ghad-decizjoni Galea Testaferrata vs il-Prim` Ministru) taghmel stat biss fil-konfront tal-partijiet u mhux erga omnes ... u allura ma taghmilx stat fil-konfront ta` partijiet ohra, u fil-fatt l-intimati f` dawn il-proceduri ghadhom jinsistu li l-ligi in kwistjoni hi valida u ma tilledix id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jehtieg lil din il-Qorti terga` tezamina l-kwistjoni mill-gdid."*

Issir riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Novembru 2011 fil-kawza : **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja noe et** : fejn inghad hekk –

> *"15. Safejn l-attur u l-Avukat Generali qeghdin jilmentaw ghax l-ewwel Qorti qalet illi s-sentenzi li qalu li dispozizzjoni tal-ligi tikser dritt fondamentali jaghmlu dik id-dispozizzjoni nulla erga omnes, dan l-aggravju huwa gustifikat. Tassew illi dawk is-sentenzi ghandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, izda ghalihom ukoll ighodd dak li jghid l-Art. 237 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili, illi "s-sentenza ma tista` tkun qatt ta` hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta` rapprezentant legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b`dik is-sentenza". Meta l-Art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi ohra tkun nkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropeja, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-ligi inkonsistenti ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata izda tibqa` fis-*

sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b`ligi ohra jew taht l-art. 242(2) tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.

16. Ghalhekk, safejn is-sentenza appellata qalet illi l-Art.12 (4), (5) u (6) tal-Kap.158 huwa awtomatikament null ghall-ghanijiet tal-kawza tal-lum ghax gie dikjarat null f`sentenzi moghtija f`kawzi ohra, is-sentenza appellata hija hazina."

Tajjeb jinghad illi d-decizjoni citata mir-rikorrenti ma tohloq l-ebda rabta fil-konfront tal-partijiet fil-kawza tal-lum anke in vista tal-Art 237 tal-Kap 12,

Fis-sentenza li tat fit-28 ta` Jannar 2005 fil-kawza : **<u>Vincent Cilia vs l-Onorevoli Prim` Ministru et</u>** : il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Fil-fehma ta` din il-Qorti dawn il-principji ghandhom, bhala regola, japplikaw ukoll f` kawzi kostituzzjonali, specjalment in vista tal-fatt li fis-sistema kostituzzjonali, specjalment in vista tal-fatt li fis-sistema taghna decizjoni kostituzzjonali f` materja ta` allegat ksur tad-drittijiet fondamentali (sia jekk taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni) taghmel stat biss bejn il-partijiet fil-kawza, u dan anke meta b` dik l-istess decizjoni jigi deciz li xi disposizzjoni ta` ligi hija nulla u bla effett ... Tibqa` ghalhekk biex tigi deciza l-kwistjoni fil-meritu, u cioe` jekk, anke fid-dawl tal-gurisprudenza citata tal-Qorti ta` Strasbourg, hemmx f` dan il-kaz lezjoni tal-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6(1) tal-konvenzjoni. F`dan ir-rigward l-appellanti, fir-rikors taghhom, ighidu li s-sentenza fil-kaz ta` Frendo u d-dikjarazzjoni f` dik is-sentenza li l-Artikolu 4(1) ( c) tas-Sitt Skeda huwa null u bla effett, jaghmlu stat biss fil-konfront ta` l-istess Frendo u mhux stat erga omnes. Din il-Qorti taqbel.

Dan ma jfissirx, pero`, li jekk il-Prim` Awla (jew din il-Qorti) tiddikjara li disposizzjoni partikolari tal-ligi hija leziva tad-drittijiet fondamentali ta` cittadin f` kawza partikolari, hija m` ghandhiex f` cirkostanzi simili (anke jekk mhux identici) ghal dawk li kien hemm f` dik l-ewwel kawza terga` taghmel l-istess dikjarazzjoni fil-konfront ta` cittadin iehor. Wara kollox, meta disposizzjoni tkun hekk leziva, dan x` aktarx ikun dovut ghal ragunijiet fondamentali u ta`

principju li jmorru lil hinn mill-fattispeci partikolari tal-kaz."

Din il-Qorti taghmel taghha din il-linja gurisprudenzjali.

Ghalkemm taccetta illi l-Art 12A tal-Kap 158 ghadu sal-lum jaghmel parti mill-*corpus juris* tal-pajjiz, billi ghadu ma kienx imhassar jew mibdul b`Att tal-Parlament, l-applikazzjoni tad-disposizzjoni ghall-kaz tal-lum hija kwistjoni ghal kollox differenti, u hija materja li ghad trid tigi trattata u deciza aktar `il quddiem fis-sentenza tal-lum.

Il-Qorti qeghda tilqa` il-hdax (11) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali.

VIII. <u>It-tielet (3) eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>

Kien eccepit illi l-Art 38 tal-Kostituzzjoni ma jghoddx ghall-kaz tal-lum, stante li d-disposizzjoni tittratta dwar id-dhul minn terzi fil-post ta` haddiehor. Il-kaz in ezami ma jittrattax dwar dhul fi propjeta`.

<u>L-Art 38 tal-Kostituzzjoni</u> jghid :-

"(1) Ħlief bil-kunsens tiegħu stess jew b`dixxiplina tal-ġenituri, ħadd ma għandu jiġi assoġġettat għat-tfittix fuq il-persuna tiegħu jew proprjetà tiegħu jew għad-dħul minn oħrajn fil-post tiegħu.
(2) Ebda ħaġa li hemm fi jew li hija magħmula skont l-awtoritàta` xi liġi ma għandha titqies li tkun inkonsistenti ma` jew bi ksur ta` dan l-artikolu safejn dik il-liġi tagħmel provvediment –

(a) li jkun raġonevolment meħtieġ fl-interess tad-difiża, sigurtà pubblika, ordni pubbliku, moralità jew deċenza pubblika, saħħa pubblika, pjani regolaturi ta` bliet urħula, l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` risorsi minerali,jew l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` xi proprjetà b`dak il-mod biex jinġieb `il quddiem il-benefiċċju pubbliku ;

(b) li jkun raġonevolment meħtieġ sabiex jinġiebu `l quddiem id-drittijiet u l-libertajiet ta` persuni oħra ;

(ċ) li jawtorizza dipartiment tal-Gvern ta` Malta, jewawtorità tal-gvern lokali, jew għaqda korporata mwaqqfa b`liġi għal skop pubbliku, li jidħol fil-post ta`

xi persuna sabiex jispezzjona dak il-post jew xi ħaġa li jkun hemm fih għall-fini ta` xi taxxa, rata jew drittijiet jew sabiex jagħmel xogħol li għandux`jaqsam ma` xi proprjetà jew xi installazzjoni li tkun legalment f`dak il-post u li tkun ta` dak il-Gvern, dik l-awtorità, jew dik l-għaqda korporata, skont il-każ ; jew

(d) li jawtorizza, għall-fini ta` esekuzzjoni ta` sentenza jew ordni ta` Qorti, it-tfittix ta` xi persuna jew proprjetà b`ordni ta` Qorti jew dħul f`xi post b`ordni bħal dak, jew li jkun meħtieġ sabiex jiġu evitati jew mikxufa reati kriminali,

u ħlief safejn dak il-provvediment jew, skont il-każ, il-ħaġa magħmula skont l-awtorità tiegħu, hija murija li ma tkunx ġustifikabbli raġonevolment f`soċjetà demokratika."

Il-Qorti ssib li din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni ma ticcentra xejn fil-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum.

Il-Qorti ssib illi mentri fil-premessi, saret referenza ghall-Art 37 tal-Kostituzzjoni, imbaghad fit-talbiet, saret referenza ghall-Art 38, bla ma rega` ssemma l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Jista` jkun li dan sar bi zball izda imbaghad meta kienet analizzata n-nota ta` sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fl-ewwel pagna terga` ssir referenza ghall-Art 38, ghalkemm dan l-artikolu ma jerga` jissemma mkien.

Ghalhekk, a skans ta` kull dubbju jew ekwivoku, il-Qorti tishaq illi l-Art 38 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Ghalhekk qeghda tilqa` t-tielet (3) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

IX. <u>Il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali</u>

L-Avukat Generali jeccepixxi l-improponibilita` tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni stante li d-disposizzjoni tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`.

Jinghad illi l-kaz tal-lum jittratta materja li tinkwadra ruhha fil-kontroll ta` uzu tal-propjeta` u ghalhekk din ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-istess.

<u>L-Art 37 tal-Kostituzzjoni</u> jghid :-

"(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 għas-saħħa 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 il-konservazzjoni 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 fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess 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."

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011 fil-kawza : **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et :** inghad illi l-Art 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid forzjuz ta` proprjeta, mhux meta l-ilment ikun jirrigwarda l-kontrol jew limitazzjoni ta` uzu ta` proprjeta.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-3 ta` Ottubru 2008 fil-kawza : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** : kien diga` affermat dan il-principju.

Infatti kien inghad hekk :-

"Dan qed jinghad peress li biex japplika l-principju ta` tehid forzuz wiehed irid jara jekk ittehditx proprjeta` b`mod li ssid originali jigi zvestit minn kull dritt li ghandu fuq il-proprjeta`. F`dan il-kaz, il-fond kien u ghadu proprjeta` tar-rikorrenti, li tista` taljena jew tittrasferixxi l-fond lill-terzi, ghalkemm il-valur tal-fond certament qieghed affettwat mic-cirkostanzi msemmija.

*... Fil-fatt, kif qalet l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza "**Galea et vs Briffa et**", deciza fit-30 ta` Novembru, 2001, li kienet titratta mid-dritt ta` enfitewta, li kien igawdi minn koncessjoni ta` anqas minn tletin sena, li fit-tmien l-enfitewsi jikkonverti t-titolu tieghu f`wiehed ta` kera, bl-okkupazzjoni tkun protetta bil-ligi, biex ikun hemm ksur tal-Kostituzzjoni, jrid ikun hemm tehid tal-proprjeta`, u mhux biss regolamenti li jikkontrollaw l-uzu tal-istess proprjeta`. Dik l-Onorabbli Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest tat-tgawdija ta` fond.*

"Jibqa` pero` l-problema jekk din il-limitazzjoni statutorja fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjeta` setghetx tigi ekwiparata mat-tehid ta` pussess taghha b`mod obbligatarju ghaliex hi din l-ahhar figura guridika illi tattira l-protezzjoni minn privazzjoni ta` proprjeta` bla kumpens ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni …

Il-Kostituzzjoni titkellem minn <u>tehid</u> ta` pussess forzat b`mod obbligatorju. Dicitura li, wehidha, minghajr riferenza ghad-dritt ta` tgawdija pacifika fih innifsu donnu timplika li biex tigi estiza l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni jehtieg li jkun hemm privazzjoni ta` proprjeta` u li din tkun effett dirett ta` xi att tal-Istat u mhux bizzejjed li jkun hemm privazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika bhala rifless ta` tali att …

Il-Kostituzzjoni ta` Malta ghandha approcc divers ghad-dritt tal-proprjeta`. Fl-artikolu 32 hi telenka fost id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tal-individwu "<u>it-tgawdija ta` proprjeta</u>`". Dan id-dritt fondamentali li l-individwi kollha b`mod indiskriminat ghandhom igawdu l-protezzjoni tal-Kostituzzjoni, pero`, hu soggett "ghar-rispett tad-drittijiet u l-libertajiet tal-ohrajn u tal-interess pubbliku". Dan l-artikolu hu pero` wiehed dikjaratorju u jidher li t-twettieq tieghu fir-rigward tad-dritt ta` proprjeta` hu limitat ghall-applikazzjoni tal-artikolu 37 fuq citat li l-vjolazzjoni tieghu taghti lok ghar-rimedju kostituzzjonali. Jidher ghalhekk li kontrarjament ghad-dikjarazzjoni tal-principju, fl-ewwel sentenza tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol talKonvenzjoni Ewropeja, (Every natural or legal person is entitled to the <u>peaceful enjoyment</u> of his possessions), l-artikolu 32 li jiddikjara d-dritt ghall-proprjeta` b`mod generali ma hux "ut sic" enforzabbli f`xi Qorti. Infatti ssubinciz 1 tal-artikolu 46 jipprovdi illi jaghti biss lok gharrikors quddiem il-Qorti Kostituzzjonali u jista` biss jintalab rimedju ghalihom il-kazijiet ta` vjolazzjonijiet taht l-artikoli <u>33 sa 45</u>. Dan ifisser illi biex ir-rikorrenti jkollhom success fis-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huma jridu sodisfacentement jippruvaw illi l-fatti kif provati … jinkwadraw ruhhom fl-estremi tas-subinciz 1 tal-artikolu 37 ….".

Jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjeta` jew id-dritt fuqha minghajr kunpens xieraq. Ifisser dan li

> *ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjeta` 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 mil-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` proprjeta` jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjeta`".*

Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta` Dicembru 2009 ghal dak li kien jirrigwarda l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-kawza : **<u>Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** : li kienet deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2012 : kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk kienx hemm ksur ta` l-Art 37 tal-Kostituzzjoni billi fl-gheluq ta` l-enfitewsi temporanja, l-okkupanti nghataw titolu ta` lokazzjoni.

Fit-test tad-decizjoni jinghad hekk :-

> *"Il-Qorti tibda biex tgħid illi taqbel mal-konvenuti illi dan ma huwiex każ ta` teħid ta` proprjeta iżda ta` kontroll ta` użu ta` proprjeta. L-attriċi baqgħet sid tal-proprjeta u għad għandha l-jeddijiet in re ta` sid u għalhekk ma jistax jingħad li tteħditilha l-proprjeta. Madankollu, għalkemm baqgħet sid u, ukoll quddiem il-konvenuti Bajada bħala kerrejja, għandha l-jeddijiet ta` sid il-kera, l-użu li tista` tagħmel mill-proprjeta huwa kontrollat għax hija marbuta li tagħraf il-jedddijiet tal-kerrejja meta, li kieku ma kienx hemm il-liġi attakkata, kienet tista` tieħu l-fond lura battal u tikrih lil min trid hi b`kemm jagħti s-suq.*
>
> *Il-Qorti Kostituzzjonali, f`sentenza li kienet tat fis-7 ta` Diċembru 2009 in* ***<u>re Josephine Bugeja et versus Avukat Ġenerali</u>****, kienet qalet illi ma hemmx teħid ta` proprjeta meta ċens temporanju jiġi konvertit f`wieħed perpetwu, għalkemm f`dak il-każ is-sid ikun itteħidlu jedd in re fuq il-proprjeta, viz. l-utli dominju li kien*

jikkonsolida ruħhu f`idejh mad-dirett dominju li ma kinitx għal-liġi speċjali. Multo magis dan igħodd għall-każ tallum fejn il ius in re kollu baqa` f`idejn l-attriċi. Għalhekk tgħodd b`aktar saħħa għall-każ tallum l-osservazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f`dik is-sentenza illi "każ ta` kontroll ta` użu ta` proprjeta, bħalma huwa l-każ in eżami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda se mai jista` jaqa` entro l-parametri u taħt il-protezzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 fil-kawza : **<u>Rose Borg vs Avukat Generali et</u>** : inghad hekk :-

*"Illi huwa assodat li l-portata ta` l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija aktar ristretta mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Filwaqt li dan ta` l-ahhar jipprotegi t-tgawdija pacifika tal-"possedimenti" ("possessions" fit-test Ingliz, "biens" fit-test Franciz) ta` dak li jkun, l-istess ma jistax jinghad ghall-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar it-tehid b`mod obbligatorju tal-pussess ta` proprjeta` ta` kull xorta li tkun jew il-ksib b`mod obbligatorju ta` interess fi jew dritt fuq proprjeta` (dejjem ta` kull xorta li tkun).(Ara ad ez. **<u>Amato Gauci vs Avukat Generali</u>**,deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta` Mejju 2006; **<u>Galea et vs Briffa</u>**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001; **<u>Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent et</u>**. deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011; **<u>Bugeja et vs Avukat Generali</u>** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009; **<u>Josephine Bugeja v Avukat Generali</u>** (QK - 7 ta` Dicembru 2006); **<u>Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et</u>** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-11 ta` Ottubru 2011).*

Il-Qorti hawnhekk taqbel ma` dak sollevat mill-Intimati billi r-rikorrenti ghadha s-sid tal-proprjeta` in mertu, u d-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 jikkostitwixxu kontroll ta` uzu ta` proprjeta`. Ghaldaqstant l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern."

Fis-sentenza li nghatat fil-31 ta` Ottubru 2014 fil-kawza : **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** : inghad hekk :-

> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b`mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża` minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta` kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.*
>
> *21. Fil-każ tallum, fi tmiem l-enfitewsi oriġinali – dik għal ħamsin sena – id-direttarji, li ma kienx għall-art. 12(4) tal-Kap. 158, kienu jieħdu lura l-proprjeta sħiħa. Issa, bis-saħħa ta` dik id-disposizzjoni tal-liġi, sejjer jitteħdilhom għal dejjem l-utli dominju, li mhux biss huwa dritt fuq proprjeta – ius in re – iżda wkoll dritt sostanzjali, perpetwu u wiesa` b`mod li d-dritt residwali tas-sid, meta mqabbel mal-utli dominju, huwa minimu.*
>
> *22. Aktar milli konverżjoni ta` enfitewsi temporanja f`waħda perpetwa hemm il-ħolqien ta` enfitewsi ġdida, din id-darba għal dejjem, u bis-saħħa ta` hekk li s-sid jitteħidlu għal dejjem l-utli dominju. Diffiċli tifhem kif tista` qatt tgħid li dan ma huwiex teħid ta` dritt fuq proprjeta.*
>
> *23. Għaldaqstant huwa skorrett ir-raġunament tal-ewwel Qorti illi "l-jeddijiet tad-direttarju ma jinbidlux bis-saħħa tal-bidla waħedha minn enfitewsi temporanju għal enfitewsi li ma jagħlaqx" u illi "ma jintlaqtux il-jeddijiet tad-direttarji taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li jitkellem dwar teħid ta` proprjeta".*

Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-24 ta` April 2015 fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten.**

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : inghad hekk :-

> *"Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent tinbena fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, huwa xieraq li f`dan il-qafas il-Qorti tistħarreġ element importanti li jirrigwarda sewwasew il-jedd imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b`mod partikolari għaliex il-mira tal-ilment tal-istess rikorrent hija liġi li saret wara li kien*

ta b`enfitewsi l-post tiegħu lill-intimati Ganado. L-imsemmi Att XXIII tal-1979 kien wieħed maħsub li jdaħħal fis-seħħ emendi f`liġi ewlenija – sewwasew fl-Ordinanza XIX A tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar34 – li kienet ilha fis-seħħ sa mill-10 ta` April, 1959;

Illi dan kollu qiegħed jingħad għaliex l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma – (a) iżżidx max-xorta ta` proprjeta` li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba; (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista` jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba; (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafi (b) jew (ċ) ta` l-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni";

Illi dan ifisser li ladarba l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta kien liġi fis-seħħ f`Malta qabel it-3 ta` Marzu, 1962, xejn li jkun sar taħt dik il-liġi (ukoll bis-saħħa ta` xi emenda li tkun daħlet fis-seħħ wara dakinhar) ma jitqies li jkun sar bi ksur tal-artikolu 37, sakemm ma sseħħx xi waħda mill-erba` ċirkostanzi maħsuba fl-istess artikolu 47(9) kif fuq ingħad;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza (dawk li minħabba fihom ir-rikorrent jgħid li ġarrab jew qiegħed iġarrab il-ksur tal-jedd fondamentali tagħhom) kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979 jolqtu kemm it-tieni u kemm it-tielet mill-erba` ċirkostanzi msemmija u dan għaliex huma jżidu mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom il-proprjeta` li tkun (il-fond tal-abitazzjoni) jista` jittieħed il-pussess tagħha jew tiġi miksuba u wkoll għaliex il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għall-ħlas ta` kumpens jew l-ammont ta` dak il-kumpens sar anqas

favorevoli għall-persuna li għandha dik il-proprjeta` jew għandha interess fiha;

Illi minħabba f`hekk, din il-Qorti ssib illi għandha tistħarreġ jekk kemm-il darba t-tħaddim tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 kif issa emendat iwassalx għal ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol tagħha għandha titqies fil-qafas ta` kuntratt ta` enfitewsi. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-partijiet daħlu għalih minn rajhom u bla ma kienu mġegħlin. Dak li wassal għall-qagħda li, kuntrattwalment, ir-rikorrent u l-intimati Ganado jinsabu fih illum ġara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-saħħa tal-intervent leġislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali bejn l-intimati Ganado u r-rikorrent bħala s-sid tal-appartament kien wieħed konsenswali;

Illi l-Qorti tqis li, bil-liġi kif inhi, ir-rikorrent qajla jista` jieħu lura l-post tiegħu, minkejja t-titjib li sar fil-liġi tal-kera matul l-aħħar snin (Ara Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet* ***<u>Amato Gauċi vs Malta</u>*** *(Applik. Nru. 47045/06) § 61) u li l-bidliet miġjuba bl-Att XXIII tal-1979 ġabu magħhom indħil li ħalaq relazzjoni mġiegħla ta` sid-kerrej ("a forced landlord-tenant relationship") u li minħabba f`hekk żied "id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba" bi ħsara għal sid il-ġid hekk milqut (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet ***<u>Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et</u>****). Il-Qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x`inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta` bejn il-partijiet fuq il-post, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 12 tal-Kap 158;*

Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b`mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta` sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li, skond l-aħħar tifsir li ngħata mill-Qrati tagħna dwar il-parametri li fihom jista` jirriżulta ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma huwiex aktar il-każ li wieħed iqisu biss mil-lenti dejqa tat-teħid għal kollox tal-ġid li jkun: huwa biżżejjed biex

*jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta` tgawdija tal-istess proprjeta`" (Kost. 24.6.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**);*

Illi f`ċirkostanzi bħal fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jista` jingħad li l-kirja li nħalqet bil-liġi dwar il-post tar-rikorrent kienet tabilħaqq għamla ta` teħid ta` pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. Id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma ta` kontroll fuq il-mod jista` jinqeda bi ħwejġu u wkoll b`liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta` kontroll fuq l-użu min-naħa tiegħu ta` dik l-istess proprjeta`. Minbarra dan, mhuwiex eskluż li xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

Illi, madankollu, il-Qorti ma jidhrilhiex li meħuda ċ-ċirkostanzi tal-każ, jirriżulta li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fl-ewwel lok, it-tiġdid li sar wara li għalaq iż-żmien oriġinali miftiehem ta` enfitewsi kien tiġdid taħt titolu ta` kirja. Dan jixhed li r-rikorrent baqa` sid il-post, minkejja li ma baqax jista` jinqeda minnu kif irid. Fit-tieni lok, bil-bidliet li ddaħħlu fil-liġi fl-2009 u fl-2010 li jolqtu l-kera ta` postijiet urbani li fihom wieħed jgħix, ma jistax jingħad li s-sid ta` post bħal dak ma ngħatawlux rimedji kemm biex jerġa` jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u kif ukoll li jistenna li jirċievi kera miżjud kull tant żmien sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. Fit-tielet lok, intwera li (minkejja li kien marbut li tabilfors irid jagħraf lill-intimati miżżewġin Ganado bħala l-inkwilini tal-post tiegħu) r-rikorrent seħħlu juri inizzjattivi kuntrattwali biex mill-qagħda li kien jinsab fiha, jinnegozja kundizzjonijiet tal-kirja li setgħu kienu aħjar minn dawk preskritti fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 infushom. Fir-raba` lok, li fil-każ tal-intimati Ganado, dawn ma għandhom lil ħadd minn qrabathom jgħix magħhom, uliedhom huma stabiliti band`oħra u għandhom id-dar tagħhom, u l-istess intimati huma persuni li llum għandhom ċerta eta` matura;

Illi, għalhekk, safejn l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent jinbnew fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li huma mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fid-dritt."

(ara wkoll : 2 ta` Mejju 2017 : **PA/Kost** : **<u>Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et</u>** ; u **<u>Vincent Zerafa et vs Emmanuel Cilia et</u>***)*

Il-Qorti tqis li l-kirja li nholqot *ope legis* tammonta ghal ghamla ta` tehid ta` pussess obbligatorju hekk kif kontemplat fl-Art 37 tal-Kostitutzzjoni.

Din il-Qorti tikkondividi dik il-gurisprudenza li ma teskludix illi xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jgibu ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Dan premess, il-Qorti ma ssibx li kien hemm fil-kaz tal-lum tehid forzjuz tal-proprjeta tar-rikorrenti. Fil-fatt fil-fond jinsab fil-pussess tar-rikorrenti.

Il-kaz tal-lum jittratta kwistjoni ta` kontroll u limitu ta` tgawdija u uzu ta` proprjeta.

Meta tqis il-fatti u cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, peress illi kuntrarjament ghal uhud mid-decizjonijiet fuq citati l-kaz tal-lum ma kienx jittrata sitwazzjoni fejn enfitewsi temporanja kienet konvertita ghal enfitewsi perpetwa. Il-kaz tal-lum kien bdil fit-titolu minn wiehed ta` enfitwesi temporanja ghal wahda ta` lokazzjoni fejn ir-rikorrenti baqghet is-sid ghalkemm ma tistax tinqeda bil-post kif trid.

Il-Qorti qieset ukoll li bl-emendi fil-ligi ghal dak li ghandu x` jaqsam ma` l-kera ta` postijiet residenzjali, ir-rikorrenti qua sid tal-post inghatat rimedji biex tiehu lura l-post f` kazijiet partikolari u anke inghatat zieda fil-kera.

Huwa rilevanti wkoll li r-rikorrenti hadet il-post lura, anke jekk fil-mori tal-kawza.

Ghalhekk qeghda tilqa` il-hames (5) eccezzjoni tal-Avukat Generali.

X. Is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali

Dawn l-eccezzjonijiet se jigu trattati flimkien ghaliex huma relatati.

Fis-sitt eccezzjoni, l-Avukat Generali jeccepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta` l-Art 12A tal-Kap 158 sar bl-iskop li l-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Art 12A m`ghandux jitqies bhala lesiv ghall-jeddijiet fondamentali tutelati bil-Konvenzjoni.

Fis-seba` eccezzjoni, l-Avukat Generali jsostni li d-disposizzjoni ghandha ghanijiet legittimi u hija fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni li l-ligi taghna tiddisponi li f`gheluq enfitewsi jew sub-enfitewsi li l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fl-okkupazzjoni b`titolu ta` kera.

Fit-tmien eccezzjoni, l-Avukat Generali jirrileva illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin u ghalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

Fid-disa` eccezzjoni, l-Avukat Generali jghid illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Art 12A tal-Kap. 158 mhijiex perpetwa. Inoltre t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Ikompli jinghad mill-Avukat Generali fl-ghaxar eccezzjoni illi meta wiehed jizen l-assjem il-konkluzjoni ghandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex gustifikata, ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, u allura talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

<u>L-Art Prot 1 tal-Konvenzjoni</u> jipprovdi illi :-

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet*

provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta*** *skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".

Bl-Art 12A tal-Kap 158 hemm certament kontroll ta` uzu.

Dan jinghad anke fl-isfond ta` dak li kien deciz mill-ECHR fil-15 ta` Settembru 2009 fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** li kien jittratta dwar l-Art 12(2) tal-Kap 158.

Huwa maghruf li l-Istat ghandu margni ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-kaz ta` **Spadea and Scalabino vs Italy** deciz fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. . .. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . . There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat ghandu wkoll jigi salvagwardjat ghaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` **Amato Gauci vs Malta** (op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-

> *"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).”

…

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that 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 l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta` **Saliba et vs Malta** :-

“ … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what

*might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci,** cited above, 60).”*

Fil-każ ta` **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi taghha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet :

> *"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 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).”*

Dan premess, il-Qorti sejra tghaddi ghal analizi ta` whud mis-sentenzi tal-Qrati taghna dwar il-punt in kwistjoni.

1. **<u>Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et</u>**
   (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012

Wara li kien citat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setghux jinvokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Generali kien ordnat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern diga` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 20096, fejn bazikament il-Qorti qalet:-

i. Restrizzjoni ghas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-uzu tal-proprjeta. Ghalhekk il-kaz ghandu jigi ezaminat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-ghan tieghu kien "a legitimate social policy". Il-Qorti osservat:

"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 6 f`dan il-kaz the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed 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.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita; "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)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx.

L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-Qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.". Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghall- kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta tieghu, il-possibilta` remota li l-inkwilina jitlaq mill-fond minn jeddu specjalment mehud in konsiderazzjoni li l-kirja setghtet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji procedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u z-zieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-Qorti kkonkludiet li piz zejjed gie mqieghed fuq is-sid; "It follows that 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.". Il-Qorti osservat li c-cirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Ghalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu ".....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or

measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.".

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl- 1995, l-effetti ta` din il-ligi thassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.".

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni ghal min jaghmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u ohrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qieghed jirrikonoxxi li l-qaghda socjali tal-pajjiz ma kinetx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta` dawk li bhal rikorrenti sabu ruhhom imcahhdin mill-proprjeta taghhom bi dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f`dan il-kaz il-konkluzjoni li ghamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz Lindheim and Others v Norway deciz fit-12 ta` Gunju 2012 :-

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

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-Qorti biex tghid kif ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra.

Il-Qorti Ewropea diga` kellha l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma taghha. Ghalkemm strettament il-gurisprudenza ta` dik il-Qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida

ghalfejn din il-Qorti m`ghandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza.
Wara li l-Qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-hlas li r-rikorrenti huma intitolati li jircievu skond il-ligi, ic-cirkostanzi l-ohra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid ghandu dritt ghall-awment fil-kera kull 15 il-sena, zmien li din il-Qorti tqies li ma jirriflettix ir-reala` ekonomika taz-zmenijiet tal-lum, il-konkluzjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-mizuri li setghu kienu mehtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqghu bzonnjuzi ghaz-zmenijiet tal-lum.

…

Gialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Ghall-hlas ta` kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta fuq is-suq. Jekk wiehed kellu joqghod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati ghaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jaghmlu l-qliegh mill-proprjeta taghhom.

ii. Ghall-awment ta` kera kull hmistax-il sena biss;

iii. Ghal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, cioe` bazat biss fuq l-indici ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, minghajr ma wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta bhala fattur rilevanti;

iv. Ghal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluz dawk li huma regolati mil-ligi, allura l-uniku rimedju li ghandu s-sid hu li jirreferi l-kaz quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

v. Ghal stat ta` incertezza ghar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta` hwejgu. Ghaddew diga` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Ghal nuqqas ta` garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista` jiehu lura l-pussess ta` hwejgu f`kazijiet

fejn ikollu bzonn il-proprjeta per ezempju ghall-uzu personali tieghu jew ta` membri tal-familja, jew fejn ic-censwalist ma jimmeritax li jinghata protezzjoni;

Il-Qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li ghadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju ghadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-decizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti ghal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens ghal €15,000.

2. **Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (op. cit.)

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

"28. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi l-jeddijiet taħt il-Konvenzjoni u l-Ewwel Protokoll igħoddu għall-każ tal-lum ratione temporis għax jekk seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi dan seħħ meta saret il-konverżjoni taċ-ċens f`kera u mhux, bħal ma jridu jgħidu l-konvenuti rappreżentanti tal-Gvern fin-nota ta` osservazzjoniiet tagħhom, meta għadda b`liġi l-Att XXIII tal-1979, bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kien l-Att XVIII tal-2007, u mhux l-Att XXIII tal-1979, li żied l-art. 12A fil-Kap. 158!

"29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b`liġi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla l-użu ta` proprjeta fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew bil-jeddijiet mogħtija b`dik il-liġi, madankollu huwa fl-interess ġenerali illi l-istat ikollu u jwettaq politika biex in-nies ikollhom fejn joqogħdu. Ma huwiex kontestat ukoll illi ġeneralment l-istat għandu marġini wiesgħa ta` apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, fil-

fehma tal-Qorti, id-dispożizzjoniiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta` din id-diskrezzjoni:

""The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, 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." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

"30. Madankollu, ma hijiex biżżejjed il-ġustifikazzjoni tal-interess ġenerali: quddiem dan l-interess ġenerali l-interess privat iċedi, iva, iżda mhux fis-sens illi jintefa għal kollox iżda billi l-privat jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mċaħħad minnu fl-interess ġenerali:

""Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

"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." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 167 et seq).

"31. Li rridu naraw mela fil-każ tallum huwa jekk il-kumpens li tirċievi l-attriċi, fil-forma ta` kera stabilit taħt il-liġi, huwiex kumpens xieraq u proporzjonat biex ipatti għall-jedd li tieħu lura ħwejjiġha ħielsa minn kull irbit fi tmiem iċ-ċens, li bis-saħħa tal-istess liġi ġiet imċaħħda minnu.

"32. Rajna illi l-kera b`seħħ mill-2002 sa ħmistax-il sena wara huwa ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena, imqabbel mal-valur fis-suq ħieles illum ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena.

"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunita. F`kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

"34. Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx il-proporzjonalita u t-tqassim xieraq ta` piżijiet u benefiċċji li jrid l-art. 1 tal- Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 għall-każ tallum ikun bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll."

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2012, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

> *"Ezaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem hadu fil-kuntest tal-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-emendi antikostituzzjonali, peress li hu fis-setgha tal-Gvern li jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` fl-interess generali, u allura li tipprovdi, per ezempju, ghall-konverzjoni ta` titolu ta` emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bhala residenza ghal titolu ta` emfitewsi perpetwa jew titolu ta` kera, jaqa` f`din is-setgha tal-Gvern biex jassigura postijiet bizzejjed ghall-abitazzjoni tan-nies; il-legislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta` sidien dawk il-fondi.*
>
> *L-Istat ghandu f`kazijiet bhal dawn margini wiesgha ta` diskrezzjoni billi hu ghandu taghrif dirett tas-socjeta` u l-bzonnijiet taghha, u ghalhekk bhala principju hu f`posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f`legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:*
>
> *"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."*
>
> *Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni fl-interess generali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjeta`, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li l-*

Gvern irid jaghmel mill-proprjeta` tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta` tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara` li l-interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.

Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz Amato Gauci v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta` Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta` "forced landlord – tenant relationship for an indefinate time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit".

F`dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm `il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-appartament taghha ghall- kera fis-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern, f`dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta` tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta` terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta` ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta` cittadin, u hawn il-htiega ta` bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f`kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta` dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas ghas-sitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruhu mil-ligi, ikun hu sid ta` proprjeta` ohra. F`dan il-kaz, it-thaddim tal-mekkanizmu ta` vantagg lill-konjugi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqghu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jhallsu kera ta` kwazi €500 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond gie stmat mill-perit inkarigat mill-attrici li hu €7,000 fis-sena; u (iii)

meta ghandhom proprjeta` ohra zgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) maghruf bl-isem "Dar il-Ferh"). Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-ingustizzji, u jhalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn ir-rizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghha ta` proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

3. **<u>AIC Joseph Barbara et vs L-Onor Prim Ministru et</u>**
(Rik Nru 65/2007) – 31 ta` Jannar 2014

Il-kawza kienet tittratta dwar l-istess blokk ta` flats. Dak okkupat mill-intimati Camilleri huwa wiehed minnhom.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Meta l-Qorti tqis :-

"i. Li r-rikorrenti gew imgieghla jidhlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokazzjoni ghal zmien indefenit, minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika kienet diga` skadiet meta giet promulgata u dahal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-ligi stess tipprovdi li l-kirja tiggedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jiehu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`kazijiet limitati, cioe`` morozita fil-hlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ghamel hafna hsara fid-dar, jew uza l-fond milli bhala r-residenza ordinarja tieghu.

"ii. L-ghoti ta` titolu ta` lokazzjoni lil min ma kellux dritt jkompli jokkupa fond;

"iii. Li r-rikorrenti m`ghandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jinghata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat ghandu d-dmir li jipprovdi ghal min hu dghajjef. Madankollu l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn min verament ghandu bzonn li jinghata l-protezzjoni tal-istat u min m`ghandux bzonn. Hekk per ezempju ma tatix il-possibilta ghal indagni biex jigi stabbilit jekk l-

okkupant ghandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tieghu.

"iv. Bhala nuqqas iehor li l-ligi ma tikkunsidrax il-qaghda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jiehu lura hwejgu.

"v. Ir-rata baxxa ta` kera li r-rikorrenti ghandhom dritt ghaliha b`applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, meta paragunata mal-kera fis-suq hieles. Id-divergenza hi sinifikanti. Il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta gew introdotti l-emendi fil-Kap. 158 li kienu jinkludi l-ghoti ta` dritt ta` kirja wara t-terminazzjoni ta` koncesssjoni enftitewtika temporanja;

"vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-Qorti din m`hijiex realistika meta tqies l-gholi tal-hajja. Is-sid ghandu jdejh marbutin fir-rigward ta` b`kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera;

"vii. In-nuqqas ta` certezza dwar meta r-rikorrenti ikunu jistghu jirkupraw il-fond;

"viii. Skond il-perit tekniku l-valur tal-fond hu ta` €150,000. Il-Qorti m`ghandix dubju li l-valur tal-fond b`inkwilin ighix fih, hu ferm inqas milli kieku l-fond hu bil-pussess vakanti;

ix … Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` gustifikat illum il-gurnata;

"tikkonkludi biss li t-tezi tar-rikorrenti ghandha mis-sewwa u li l-piz li s-sid qieghed jintalab li jgorr hu eccessiv. L-argument li din il-ligi saret sabiex tirrimedja ghal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li nghatat mill-Qorti tal-Appell fil-kaz Turner vs Cassar, ma jregix.

…

."In vista ta` dak li nghad hawn fuq m`hemmx htiega li l-Qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-ohra tal-ligi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi taghhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal ghal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imharsa fl-

Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

"Min-naha l-ohra l-Qorti hi tal-fehma li ma ghandux ikun li tghaddi ligi simili u l-Istat ma jhallasx kumpens lir- rikorrenti, li sabu ruhhom f`sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta taghhom inghata titolu b`mod retroattiv. B`rizultat ta` din il-ligi rrikorrenti kienu kostretti li fl-ahhar tal-2007 jaghmlu din ilkawza biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Ghalhekk ser tordna li l-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b`riferenza ghall-valur lokatizju, u meta dahlet fis-sehh il-ligi."

Kompliet tghid :-

"L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jinkorpora tliet regoli distinti: l-ewwel regola migjuba fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, hija ta` natura generali u tesponi l-principju tat-tgawdija pacifika tal-proprjeta`; it-tieni regola, migjuba fit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu, tkopri l-privazzjoni mill-possedimenti u tassoggettaha ghal certi kundizzjonijiet; it-tielet regola li tinsab fit-tieni paragrafu tirrikonoxxi li l-iStat huwa ntitolat inter alia li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` konformement mal-interess generali. It-tliet regoli, izda, ghalkemm distinti ma humiex disgunti wahda mill-ohra, peress li t-tieni u t-tielet regola jirrigwardaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indhil mad-dritt ghall-godiment pacifiku tal-proprjeta` u ghalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-principju generali espost fl-ewwel regola (ECHR Hutten-Czapska v. Poland, [GC], 19/6/2006 #157 u s-sentenzi hemm riferiti, ara wkoll Edwards v. Malta, 24/10/2006 # 57; Ghigo v. Malta, 26/9/2006 #48; Dec. Amm. Nobel v. The Netherlands and others, 2/7/2013 #30).

16. Sitwazzjonijiet bhal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu

tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).

17. Oqsma bhalma hu dak tad-djar jistghu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f`dak il-kaz meta, tkun tista` tithalla topera ghal kollox taht it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju ghat-twettiq taghhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu ghalhekk rikonoxxut li l-margini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam ghandu jkun wiehed wiesgha u li ghalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew generali ghandha tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wiehed manifestament bla bazi.

18. B`danakollu, jrid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu. Din il-htiega ta` proporzjon issib l-espressjoni taghha fin-nozzjoni ta` "bilanc xieraq" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-htigijiet tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jehtigilha taghmel ezami komprensiv tal-interessi varji u taccerta ruhha jekk b`rizultat tal-indhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat.

…

Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta` subenfitewsi sar fl-14 ta` Gunju 1957 ghall-perjodu pjuttost twil ta` 45 sena. Dakinhar l-awtur tar-rikorrenti certament ma setax janticipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta` subcens pattwit fil-kors tad-dekorriment taz-zmien mentri seta` jaspira ghall-eventwalita` li l-fond jirritorna ghandu fi tmiem iz-zmien tas-subcens meta jkun jista` liberament jinnegozja d-dhul mill-istess fond fid-dawl tar-

realtajiet ekonomici renjanti dak iz-zmien. Il-mizura legislattiva inkwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-gholi tal-hajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subcens inizjali, irrizulta insufficjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinzamm il-bilanc mehtieg billi jigi assigurat lir-rikorrenti rikavat ragjonevoli komparat ma` dak li setghu jircievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittiehed qies tal-fatt li l-mizura legislattiva in kwistjoni ttiehdet ghal skopijiet ta` interess generali socjali.

…

Huwa minnu li fejn si tratta ta` uzu ta` proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jithallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli6 izda wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta` diskrezzjoni li ghandu l-iStat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw malesigenzi minimi tal-Konvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op cit. #77). Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittiehdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittiehed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidhol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri izda wkoll tal-ezistenza ta` salvagwardi procedurali li jassiguraw li t-thaddim tas-sistema u l-impatt taghha fuq id-drittijiet ta` proprjeta` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Ghalhekk jista` jittiehed qies tal-interessi vari involuti, inkluz dak tas-sid li jippretendi li jaghmel profitt mill-proprjeta` tieghu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imgieba tal-partijiet, inkluzi l-mezzi uzati mill-Istat u t-twettiq taghhom. Fatturi ohra relevanti huma l-incertezza legislattiva, amministrattiva jew rizultanti mill-prattici addotatti mill-awtoritajiet.

Inoltre, jispetta lill-awtoritajiet pubblici li fi kwistjonijiet fejn hemm l-interess generali jagixxu fi

zmien utli u b`mod adegwat u konsistenti (Broniowski v. Poland, op. cit. #151). Dan hu li ghamlet sewwa sew l-ewwel Qorti fl-ezercizzju evalwattiv taghha li fil-kors tieghu elenkat dettaljatament il-varji cirkostanzi relevanti tan-natura fuq imsemmija.

25. Ghalhekk, l-ezercizzju li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li ghamlet tal-interessi u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kien wiehed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti bhala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li ghamlet dik il-Qorti."

Fid-decizjoni taghha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deciz illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni dan igib mieghu il-konsegwenza illi l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet ghall-kawza huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Generali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jigi nvokat bejn il-partijiet ghar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.

Il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.
Ghalkemm kien hemm tentattiv sabiex din is-sentenza tigi ritrattata, il-procedura ta` ritrattazzjoni kienet dikjarat irrita u nulla b`sentenza tat-13 ta` Jannar 2015.

4. <u>Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et</u>
(Rik Nru 72/14 AE)

Kien deciz fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bhal dik mertu tal-kawza kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena, xorta wahda ma kien hemmx bilanc xieraq bejn l-interess generali u dak privat tas-sid.

Inghad :

"Hu evidenti li f`dan il-kaz il-ligi qeghda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Dicembru 2009). Dan m`huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. ….`Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn

fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta` kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.
Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta` dawn il-proceduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta ghandha tibqa` titgawda b`kirja. Sal-lum diga` ghaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmen tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix maghhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m`hemmx il-possibilta li tibqa` tghix maghhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi. ….

Hekk ukoll fis-sentenza Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz tieghu nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi".

…Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li ghandhom xi ntrojtu

iehor. Li tnejn min-nies ighixu bil-pensjoni tar-ragel li jircievi minghand il-Gvern ma tippermettix hajja ta` lussu…. M`hemmx dubju li l-Gvern ghandu dmir li jipprovdi ghal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa` l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holoq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tal-lum ghad hemm il-htiega tal-mizura li ttiehdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

… Waqt is-smiegh tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera ghandha iktar gid li wirtet minghand il-genituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga` ntqal.
ii. l-intimati Mifsud ghamlu miljoramenti fil-fond….Pero` hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-htiega li l-Qorti titratta l-ilment taghhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet tal-intimati taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319…Kemm l-Avukat Generali, kif ukoll l-intimati konjugi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess generali legittimu wara l-mizura legislattiva in dizamina, il-Qorti ma ghandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` lezjoni tal-artikolu protokolari.

*28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et**, li:*

" … hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista` twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and e cessive burden`."
Jigi osservat li, ghad li l-istat ghandu margini wiesgha ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni socjali huwa ghandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija pacifika tad-dritt fundamentali tieghu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-socjeta` in generali. L-istat ghandu ghalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoggettata ghal piz sproporzjonat u eccessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-kaz, ghal numru ta` ragunijiet, ma nholoqx bilanc gust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bhala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq citat rizultat ta` fatturi li holqu zbilanc bejn l-ghan tal-mizura u l-piz sproporzjonat u eccessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi uzu ta` proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni socjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanc xieraq, u waslet ghall-konkluzjoni li l-hlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq hieles, ma huwiex bizzejjed biex jintlahaq dan il-bilanc. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa` piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi pregudizzju ghad-dritt fundamentali taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

5. <u>Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et</u>
(Rik Nru 23/11 GC)

Fil-kawza kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta` kif imhares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li ghalqet il-koncessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (cittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tigi konvertita favur taghha ghal wahda perpetwa.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

> *"16. L-eccezzjoni in dizamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bhala dritt fundamentali t-tgawdija pacifika li kull persuna, naturali jew morali, ghandha tal-possedimenti taghha, b`mod li hadd m`ghandu jigi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla hsara ghal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi; izda l-istess dispozizzjoni tirrikonoxxi s-setgha tal-iStat li "jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skont l-interess generali!"*
>
> *17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: ".... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it." [Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].*
>
> *18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bhala wiehed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma gie percepit b`mod divers tul iz-zminijiet skont koncessjonijiet diversi ta` politika socjali u ideologiji!. Illum hadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soggett ghall-interess pubbliku u ghal gid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti mill-ligi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deciza 11 Awwissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Izda "58. Any interference with the enjoyment of a right or*

freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

19. Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li "state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures." [Carmen Zammit vs Malta, 12 Jannar 1991], u li l-Qorti Ewropea "will respect the legislature`s judgment as to what is in the `public interest` unless that judgment be manifestly without reasonable foundation [James and Others v The United Kingdom, ara ukoll ECHR Amato Gauci v Malta, 15 Settembru 2009].

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-gurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta hija mizura legislattiva legittima inkwantu intiza sabiex tipprotegi numru kbir ta` cittadini milli jigu zgumbrati mir-residenza taghhom peress li jkunu jisfaw bla titolu gheluq il-koncessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-mizura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija pacifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-margini ta` diskrezzjoni wiesgha li ghandhom l-iStati Membri.

21. Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment taghhom li dik il-Qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-margini wiesgha ta` din id-diskrezzjoni.

Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu precitat ghal fattispecje tal-kaz huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-kaz gie lez il-principju generali tal-proporzjonalita`, bejn l-ghan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod

li ma nzammx `il dak il-bilanc gust "the search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. "L-istat ghandu d-dritt li jaghmel ligijiet sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`, liema dritt huwa soggett in sostanza ghall-interess generali. Depozizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li taghti skop ampu u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, izda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola ghandha tigi nterpretata fid-dawl tal-principju generali tal-"fair balance" li ghandu japplika ghat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Ghalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess generali huwa l-uniku ngredjent essenzjali ghall-fini tal-legalita` tal-interferenza ezekuttiva, il-Qorti Ewropea issoggettat din ir-regola ghall-principju generali tal-proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali – 26/11/2003]

23. Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `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 rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 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" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Gunju 2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The United Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-kaz l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea zbilanc ingust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa

inadegwat b`mod partikolari fiz-zminijiet tallum." meta komparat mal-valur tal-fond."

6. <u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>
(Rik Nru 50/15 JRM)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 inghad hekk :-

> *"Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;*
>
> *Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;*
>
> *Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu*

b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 fil-kawża fl-ismijiet Sporrong & Lonnroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75) , § 61). Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f`idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta` sempliċi proprjeta`. Kemm hu hekk "the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest" (Harris, O`Boyle & Warbrick);

Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1";

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet)

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, "there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title."

Għalhekk, b`teħid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża fl-ismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali

(Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` ħwejġu. Din il-proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` ħlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system." (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element tal-proporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża fl-ismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ

bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ mill-post, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f`waqtu tal-kera, iż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija62. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerġa` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura tal-kuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux

kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti 'l wieħed x'jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta' Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta' enfitewsi jista' jixxiebah ma' bejgħ, fejn l-utilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b'enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul tal-konċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta' b'enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-"canone". Dan ifisser li l-"canone" jew ċens li kien ikun impost f'konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b'enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa l-kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-ġdida ex lege ma' kemm kien l-ammont tal-"canone" li jitħallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta' fond li seta' kien ingħata b'enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta' "canone" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f'bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita' tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f'hekk, jibqa' fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma' wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b'rabta' mal-imsemmi "canone" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa' lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f'dan ir-rigward "il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita' li

jieħu l-fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall-akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` ħwejġu" (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jġorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€ 2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jġib f`kera fiż-żmien li nfetħet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq is-suq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti tal-privat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li l-kuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet

inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani65. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu l-okkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;
Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet

oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, il-kirja mertu tal-każ tallum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizżazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq il-kwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost. 3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et).

Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed mill-kriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "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" (Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kinetx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lill-intimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, il-kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju

xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jitħallas b`kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – 7 fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien

tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba;

Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax trieġi fuq is-saħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni."

7. <u>Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et</u>
(Rik Nru 92/13 AF)

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-

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."

8. **<u>Rose Borg vs Avukat Generali et</u>**
(Rik Nru 25/13 LSO)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 inghad hekk :-

<u>Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll</u>

L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).

Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 - 19 June 2006).

Ikkonsidrat :

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ ta` James v. Ir-Renju Unit (21 ta` Frar 1985):

"46. 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 public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature`s judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contestedmeasures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Jidher għalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` ħafna.

Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell

internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta` ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f`kaz deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland - fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz)irid jigi ezaminat ghall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f`paragrafu 105:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."

Il-Qorti kompliet tistharreg kif dan kollu jghodd ghall-Art 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 :-

"Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkoncerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-ligijiet ta` Malta) kif emmendat bl-Att XXIII

tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b`titolu ta` enfitewsi temporanja jista` jikkonverti t-titlu tieghu f`wiehed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

…

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga` mertu ta` kawzi ohra. F`dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;
ii. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;
iii. Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru (14/2010/1), 22 ta` Frar 2013.

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan a legitimate social policy. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

…

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-ligi10 imsemmija huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-

introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet dikjarata leziva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et,11).”

9. <u>Josephine Azzopardi et vs L-Onor Prim Ministru et</u> (Rik. Nru. 72/15 JPG)

Din il-kawza kienet kwazi identika ghal din tal-lum. Infatti hemm si trattava tal-appartament 32 fi Blokk C, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, li kien okkupat minn Christopher Pace Asciaq. L-okkupant lahaq miet qabel saret il-kawza. Ghalhekk ma kienx fost l-intimati fil-kawza. It-talbiet li tressqu hemm kienu identici ghal dawk li saru fil-kawza tal-lum.

Fis-sentenza li nghatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 inghad hekk :-

“Illi pero, d-drittijiet tal-proprjeta tal-persuni f`Malta m`humiex protetti u garantiti biss permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, izda anke permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. F`dan ir-rigward jinghad illi l-Artikolu 1 tal-Protokol 1 huwa certament applikabbli f`dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim`Ministru et*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta` Jannar 2014:*

*“...**fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.**”*

*L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat (**Mario Falzon vs Direttur Generali Dwana et**, Prim`Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta` Ottubru 2014).*

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b`qari ma` xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

*Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali (**Mousu` vs Direttur tal-Lottu Pubbliku et**, Qorti Kostituzzjonali deciza 6 ta` Ottubru 1999). Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f`għemil partikolari joħrogx il:*

"fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."

*(**Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta` Settembru 1982, par. 69).*

*Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni (**Cachia vs Avukat Generali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta` Dicembru 2001). Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003).*

*F`dak li jirrigwarda l-qasam ta` proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta` apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f`dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003), u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien."*

Wara li ghamlet riferenza ghal sentenzi li diga` rreferiet ghalihom din il-Qorti aktar kmieni, ikkonkludiet hekk :-

"Wara li rat il-fatti kollha ta` dan il-kaz, u specjalment ikkonsidrat illi l-emendar tal-ligi in kwistjoni stultifika l-process gudizzjarju li r-rikorrent, flimkien ma` hutha, kienu intavolaw kontra Pace Axiaq sabiex dan jigi zgumbrat mill-fond, ghaliex il-ligi kif emendata akkordat lill-istess Pace Axiaq drittijiet ta` inkwilin fuq l-istess fond, minghajr ma` provdiet ghall-kumpens xieraq ghar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi m`hemm l-ebda raguni ghalfejn m`ghandiex tapplika l-insenjament misjub fil-gurisprudenza hawn fuq citata. Ghalhekk tqis illi r-rikorrent soffriet lezjoni tad-drittijet taghhom hekk kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem,

> *u l-ligi in kwistjoni ma tistghax tkun applikabbli fil-konfront taghha."*

Sar appell mill-Avukat Generali dwar il-likwidazzjoni li ghamlet l-Ewwel Qorti u cioe` l-ammont ta` EUR 89,800.

Fir-rikors tal-appell, inghad :-

> *"Biex kollox ikun car l-Avukat Generali mhuwiex qieghed jikkontesta l-fatt li f` da nil-kaz, l-appellata Azzopardi garbet ksur tad-dritt ta` proprjeta` taghha kif dan jinsab imhares taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fejn l-Avukat Generali ma jaqbilx mas-sentenza appellata huwa dwar l-ammont ta` EUR 89,800 bhala kumpens pekunarju u non-pekunarju li gie ffissat mill-ewwel Onorabbli Qorti ghaliex fl-umili fehma tieghu l-kumpens moghti kellu jkun ferm inqas minn hekk.*
>
> *12. Illi l-appellant qed iressaq dan l-appell ghaliex ghalkemm qieghed jaccetta li f` dan il-kaz ma nzammx bilanc gust bejn l-interess generali u l-jeddijiet tas-sidien bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, hu ta` l-umli fehma li l-kumpens moghti mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa wiehed eccessiv u inghata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati ..."*

Tajjeb jinghad illi l-Qorti Kostituzzjonali ghadha ma tatx decizjoni dwar l-appell peress illi l-appell jinsab differit ghall-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017 ghat-trattazzjoni.

10. <u>Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et</u> (Rik. Nru. 80/14 MCH)

<u>Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et</u> (Rik. Nru. 88/14 MCH)

<u>Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et</u> (Rik. Nru. 96/14 MCH)

It-tliet sentenzi nghataw kollha fis-27 ta` Gunju 2017.

Sar appell fit-tlieta; ghad m`hemmx data tas-smigh tal-appell.

Din il-Qorti diversament presjeduta sabet li kien hemm lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Qalet hekk :-

> *"Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.*
>
> *Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jitratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa, kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Illi t-tezi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta` dan l-istess artikolu jipprovvdi li l-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta skont l-interess generali u f`dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fI-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.*
>
> *Illi kazijiet bhal dak prezenti fejn ghandhek ilment ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bhala rizultat ta` ligijiet li jimponu arrangament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu ghal ammont ta` kera suppost adegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita` tal-att, il-legittimita tal-iskop u l-proporzjonalita` bejn id-dritt tal-istat u dak tac-*

*cittadin (ara f`dan is-sens **<u>Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar</u>**, Kost 18/02/2016; **<u>Velosa Barreto vs. Portugal</u>**, 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334)).*

<u>Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop</u>

Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhala kontroll ta` uzu ta` proprjeta. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta` akkomodazzjoni ta` min qieghed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Kelly. Ghalhekk l-artikolu 12A ghandu jigi klassifikat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali.

<u>Proporzjonalita`</u>

Il-Qorti pero trid tara jekk kienx hemm proporzjonalita bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita`u jekk r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv.

*Il-Qorti ta` Strasbourg fil-kaz **<u>Sporrong and Lonnroth</u>** stabbilit li:*

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.

Illi r-rikorrenti isostnu li bhala sidien tal-fond in ezami, ma jistghux, minhabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-uzu tal-proprjeta taghhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizzju gust ghal proprjeta taghhom peress li c-cens/kera dovut skont il-kuntratt ta` subenfitewsi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti ghal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal Lm70 (illum ekwivalenti ghal €628.93) fis-sena.

....Illi mill-provi prodotti ghalhekk ghandu jirrizulta car li anke jekk il-Qorti kellha toqghod fuq l-istima tal-

Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament ghal €3550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistghu jigu mghieghlha ihallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum rizultanti fis-suq.

Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta` dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta` proporzjonalita bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanc bejn id-drittijiet taghhom u dawk tas-socjeta in generali.

…

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-stimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista` jigi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix il-principju tal-proporzjonalita mitlub mill-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u ghalhekk jigi li r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

Illi ghalhekk il-kera attwalment percipita mir-rikorrenti hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

XIV. Risultanzi dwar l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni

Relattivament ghall-kaz tal-lum, il-Qorti sejra taghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

Minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika favur l-intimat Dimech kienet diga` ghaddiet meta dahal fis-sehh l-Art 12A tal-Kap 158, bis-sahha ta` din id-disposizzjoni, ir-rikorrenti kienu qeghdin jigu kostretti *ope legis* illi jidhlu ghal lokazzjoni ghal zmien indefinit.

Fiz-zmien meta effett tad-dhul fis-sehh tal-Art 12A kienet imposta l-lokazzjoni, l-intimat Dimech kien qed jokkupa l-appartament de quo minghajr l-ebda jedd jew titolu.

Ir-rata ta` kera li r-rikorrenti jistghu jippercepixxu bl-effett tal-Art 12A tal-Kap 158 meta mqabbla mal-kera fis-suq hieles hija baxxa u nsinjifikanti.

Il-qaghda ekonomika tal-pajjiz illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta kienu saru l-emendi fil-Kap 158.

Minkejja li tizdied kull tlett snin, il-kera xorta wahda ma tirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz, apparti l-fatt illi s-sid ghandu jdejh marbuta dwar b`kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera, mhux il-kontrattazzjoni libera tas-suq.

Fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** kien rimarkat mill-ECHR fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 illi : *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position"*.

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :- *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."*

Hemm ukoll incertezza dwar meta r-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l-appartament liberament.

Huwa wkoll sinjifikanti l-fatt illi l-valur ta` fond b`inkwilin ighix fih huwa ferm inqas milli kieku l-fond ikun battal.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi l-piz li s-sid qed jintalab igorr huwa sproporzjonat u eccessiv.

Wara li kkunsidrat il-fatti u cirkostanzi kollha tal-kaz tal-lum, tghid l-Art 12A tal-Kap 158 meta applikat ghall-fattispeci tal-kaz odjern qieghed jaghti lill-

intimat Farrugia drittijiet ta` inkwilinat fir-rigward tal-appartament illi jokkupaw, minghajr ma jaghti lir-rikorrenti kumpens xieraq.

Ghalhekk sejra taghmel taghha l-insenjamenti gurisprudenzjali li ghalihom irreferiet aktar kmieni u tadottahom ghall-kaz tal-lum.

Ghalhekk, filwaqt li qeghda tichad is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9) u l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-Avukat Generali, qeghda tiddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Art 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom hekk kif imharsa mill-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

XI. Allegat ksur tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u ta` l-Art 6 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti qeghdin iressqu lment abbazi tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

L-Avukat Generali wiegeb ghall-ilment billi sostna dawn id-disposizzjonijiet jahsbu ghal garanziji procedurali; fir-rikors promotur, xejn ma jinghad kif dawn id-disposizzjonijiet kienu vjolati. Ghalhekk isostni li l-Qorti ghandha tirrespingi l-ilment.

Ir-rikorrenti ma jsemmux dan l-ilment fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom.

Dwar id-dritt ta` smigh xieraq, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza : **Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et** : qalet hekk :-

> *"Id-dritt ta` smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta` access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta` Strasbourg id-dritt ta` smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu (**Beles and others v. the Czech Republic,** ECHR47273/99 deciza 12 ta` Novembru 2002, par. 49). Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv , l-individwu ghandu jkollu **"...a clear, practical opportunity to challenge an act***

> ***that is an interference with his rights."** (**Bellet v. France,** ECHR 23805/94 deciza 4 ta` Dicembru 1995, par. 36).*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta` zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta` access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta` Strasbourg irriteniet illi **"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction."** (**Apap Bologna v. Malta,** ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016).*
>
> *F`dak il-kaz il-Qorti ta` Strasbourg kienet tal-fehma illi lanqas ir-rimedju Kostituzzjonali ma kien effettiv ghaliex il-Qrati ma kienux ordnaw l-izgumbrament tal-persuni li kienu qed jokkupaw il-proprjeta in kwistjoni u ghaliex l-ammont ta` kumpens li nghata mill-Qrati Kostituzzjonali kien baxx wisq, apparti illi ma kienx inghata kumpens non-pekunarju."*

Il-Qorti tqis illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti kellhom access effettiv u prattiku biex jiksbu rimedju ghal-lezjoni lamentata. Il-presentata ta` din il-kawza hija l-aqwa prova.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru, 2012 fil-kawza : **<u>Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** (op cit) id-dritt ta` smigh xieraq kien ezaminat minn lat iehor peress li hemm sar l-argument illi l-attrici kienet imcahhda minn access ghall-Qorti minhabba li l-*quantum* tal-kumpens fil-forma ta` kera huwa stabbilit mil-ligi.

Jekk ir-rikorrenti qed isejsu l-ilment taghhom fuq l-istess parametric, allura tajjeb jinghad dak li kien rilevat fis-sentenza appena citata :-

"22. Lanqas ma jista` jingħad illi l-attriċi hija mċaħħda minn aċċess għall-Qorti minħabba l-fatt biss illi l-quantum tal-kumpens fil-forma ta` kera huwa stabilit b`liġi.

Is-sid jista` jressaq lill-kerrej il-Qorti jekk dan ma jaqbilx ma` kif tiġi kalkolata l-kera jew jekk ma jħallasx. Aċċess lil Qorti biex jiġi deċiż l-ammont ta` kumpens ma jfissirx li l-Qorti ma tkunx marbuta bi kriterji legali biex tillikwida l-ammont.

"23. Il-Qorti għalhekk tiċħad l-ilmenti dwar diskriminazzjoni u dwar nuqqas ta` aċċess għal Qorti, u tqishom x`aktarx frivoli."

Il-Qorti qeghda tichad l-ilment tar-rikorrenti abbazi tal-Art 39 ta` l-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

XII. <u>Allegat ksur tal-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni</u>

L-Avukat Generali wiegeb ghal dan l-ilment bit-tlettax (13) l-eccezzjoni tieghu.

Ighid l-Avukat Generali illi r-rikorrenti ma indikawx fuq liema kawzali jew stat huma allegatament gew diskriminati u lanqas ma abbinaw id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

Inghad illi sabiex wiehed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta` *like with like* kif ukoll illi l-mod ta` kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta` li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja.

<u>**L-Art 14 tal-Konvenzjoni**</u> jipprovdi illi :

"[t]he enjoyment of the rights and freedoms set forth in this Convention shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national

> *or social origin, association with a national minority, property, birth or other status"*

Huwa evidenti illi l-Art 14 m`ghandux ezistenza awtonoma izda jista` biss jigi applikat in konnessjoni ma` dritt fondamentali iehor protett mill-Konvenzjoni (ara : ECHR : **Marcks vs Belgium** : 13 ta` Gunju 1979).

Fid-decizjoni tal-ECHR tal-24 ta` April 1985 fil-kaz ta` **Abdulaziz, Cabales and Balkandali vs The United Kingdom** jinghad :-

> *"[a]rticle 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."*

Fil-kaz tal-lum, jidher illi l-Art 14 kien abbinat mad-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

L-Art 45 tal-Kostituzzjoni fl-ewwel subartikolu jghid illi : *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha"* waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : *"ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."*

Fit-tielet subartikolu, il-kelma "*diskriminatorju*" hija definita bhala :

> *"… għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija*

privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

Dwar l-Art 45 tal-Kostituzzjoni, tajjeb issir riferenza ghad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta` Frar 2002 fil-kawza : **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et** : fejn inghad illi :-

"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-ligijiet in generali, fl-effetti taghhom u fl-applikazzjoni taghhom (ez. minn ufficjali pubblici), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax ragjonevolment b`xi mod fl-ambitu ta` xi wiehed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suggett ta` tutela taht l-Artikolu 14."

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et :** (op cit) inghad hekk :-

20. L-art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għall-każ għax ma saret ebda allegazzjoni ta` trattament differenti għal xi waħda jew aktar mir-raġunijiet imsemmija f`dak l-artikolu, waqt illi l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ għax l-attriċi qiegħda tgħid illi qiegħda ssir diskriminazzjoni kontrieha fit-tgawdija tal-jedd ta` proprjeta, li huwa wieħed mid-drittijiet imħarsa taħt il-Konvenzjoni, u r-raġuni tad-diskriminazzjoni hija illi hija s-sid ta` proprjeta.

"21. Għalkemm l-art. 14 tal-Konvenzjoni jgħodd għall-każ, il-Qorti ma tarax li hemm diskriminazzjoni kontra l-attriċi għax ma hijiex qiegħda tingħata trattament differenti minn dak li jingħata lil sidien oħra ta` proprjeta li jinsab fl-istess pożizzjoni legali bħal dik tal-attriċi. Il-fatt illi l-liġi tolqot biss sidien ta` proprjeta ma huwiex fih innifsu diskriminatorju għar-raġuni ta` proprjeta, għax kull liġi li tolqot il-proprjeta neċessarjament tolqot lis-sidien b`mod differenti minn dak li bih tolqot lil min ma huwiex sid. Li hu relevanti hu illi s-sidien kollha li għandhom proprjeta f`Malta u Għawdex li kienet mogħtija b`ċens li jagħlaq, bħal ma kienet il-proprjeta tal-attriċi, huma milquta bl-istess mod bil-liġi, u għalhekk ma hemmx diskriminazzjoni."

Jidher illi r-rikorrenti ma rabtux l-ilment dwar diskriminazzjoni ma` xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Art 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Fid-decizjonijiet (op. cit.) tas-27 ta` Gunju 2017 fil-kawzi tal-istess familja bin-**Nru 80/2014, 88/2014 u 96/2014** il-Qorti sabet illi ma kienx hemm diskriminazzjoni skont l-Art 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art 14 tal-Konvenzjoni u qalet :-

> *"Iz-zewg artikoli tal-ligi jitkellmu kontra eghmil diskriminatorju ghalkemm jezistu xi differenzi zghar bejniethom.*
>
> *L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jaqra hekk :*
>
> *It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f`din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjeta, twelid jew status iehor.*
>
> *Kif affirmat, kemm fil-gurisprudenza lokali, kif ukoll f`dik Ewropea:*
>
> *... the right under article 14 not to be discriminated against in the enjoyment of the rights guaranteed under the Convention is violated when States treat differently persons in analagous situations without providing an objective and reasonable justification. [**Wessels-Bergovoet vs The Netherlands**, deciza 4 Settembru 2002; **Frette vs France**, deciza 26 Frar 2002, para.34; u **Zarb Adami vs Malta,** deciza 20 Gunju 2006].*
>
> *Illi fil-kaz in dizamina ma giet allegata ebda diskriminazzjoni fuq xi mottiv ta` status kif rikjest mill-ligi sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Illi hu risaput li mhux kull trattament divers iwassal ghal diskriminazzjoni skont l-artikolu 14 izda dak it-trattament divers irid ikun motivat minn wiehed mill-istatus elenkati fl-artikolu. [Ara **Kjeldsen, Busk Madsen u Pedersen vs Denmark**, ECHR 6 Dicembru 1976 § 56; **Carson u Ohrajn vs UK**, ECHR Grand Chamber, 16 Marzu 2010 § 61; **Enrietta Bianchi et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2011; **Edmond Espedito Mugliett vs Avukat***

__Generali__, Kost 28/09/2012; __Lawrence Grech vs L-Avukat Generali__, Kost 31/1/2014].”

Illi r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawzali jew status huma allegatament gew diskriminati. Fil-fatt fir-rirgward ta` dawk il-propjetajiet li jaqghu taht l-istess deskrizzjoni bhal tar-rikorrenti, ma giex pruvat li s-sidien li qeghdin fl-istess qaghda legali tar-rikorrenti, gew trattati u ntlaqtu b`mod differenti. Il-paragun irid isir fuq il-bazi ta` `like with like`. F`dan il-kaz l-artikolu 12A tal-Kap. 158 japplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjeta li hija soggetta ghal subenfitewzi temporanja.

Inoltre jigi rilevat li r-rikorrenti lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-jeddijiet fundamentali l-ohra protetti bil-Konvenzjoni.

Ghalhekk ma jistax ikun hemm lok ghal sejba ta` lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti taht l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti lanqas ma rabtet l-allegat ilment taghha dwar diskriminazzjoni ma` xi wiehed mill-motivi li nsibu elenkati fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tat-talba taghha anke taht dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.”

Dan premess, il-Qorti tqis *ukoll* illi r-rikorrenti ma ressqux il-prova li kienu trattati b` mod diskriminatorju minn sidien ta` appartamenti ohra li kienu fil-qaghda taghhom jew f` qaghda li tixbah lil taghhom.

Fil-fatt ma rrizultax illi r-rikorrenti nghataw trattament differenti.

Il-Qorti qeghda tichad l-ilment.

XIII. __Ir-rimedju rikjest u l-erbatax (14) l-eccezzjoni tal-Avukat Generali__

L-Avukat Generali qed jeccepixxi illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari izda mhux biss l-izgumbrament tal-okkupanti tal-appartment de quo, mhux gustifikati.

Billi fil-mori tal-kawza, ir-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond de quo minghand l-intimati Dimech u Lovett jew min minnhom, m`ghadx hemm kwistjoni ta` zgumbrament x`tigi trattata fil-kaz tal-lum.

Il-Qorti sejra tqis il-kumpens bhala rimedju.

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-*"rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa."*

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti ghandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz*

ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f` certi kazijiet kellha taghti kumpens f` ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f` da nil-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista`

jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011)

Bid-decizjoni tas-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza : **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru** : op. cit. : ir-rikorrenti inghatat kumpens ta` €60,000 bhala *just satisfaction.*

Fis-sentenza tal-25 ta` Ottubru 2013 fil-kawza : **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** : op. cit. : il-Qorti Kostituzzjonali, wara li qieset il-fatturi kollha u l-istima tal-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta` jeddijiet fondamentali, ghamlet likwidazzjoni ta` kumpens għall-ksur tal-jedd fondamentali fis-somma ta` €15,000.

Referenza ssir ukoll ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : op. cit. : fejn inghad :-

> *"25. F`materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :*
>
> *"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].*
>
> *26. Fil-kawza Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:*
>
> *"F`kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista` jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta` Edwards v Malta u Ghigo v Malta 17 Lulju 2008] ddecidiet li :*
>
> *"Para.76. As the Court has already stated on may 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 (….Mellacher and Others v Austria para.45].”

27. Inoltre, “In the absence of a formal expropriation that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances to investigate the realities of the situation complained of!.. Since the Convention is intended to guarantee rights that are practical and effective it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation [Sporrong & Lonnroth v. Sweden 18/12/1994; ara ukoll kawza Perit Duminku Mintoff, supra]”.

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni “ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing.”

29. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal- Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f`dik tal-Qorti Ewropeja, li f`kaz ta` legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

30. Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci v. Malta, [Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :

"... [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 that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54 and Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.

33. Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza Josephine Bugeja v. Avukat Generali, deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux in vacuo, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "Huwa l-ezercizju ta` dak id-dritt fil-prattika u b`mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista` bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta` dritt fundamentali" [para.45]. Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut

mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "practical and effective" biex jigi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax għal esproprijazzjoni de facto."

Fuq l-istess linji kienet is-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta tat-2 ta` Mejju 2017 fil-kawza : **Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et** : op. cit. : fejn inghad :-

"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."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** : op cit : inghad hekk :-

"Illi għal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa miżmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex biżżejjed li tieqaf b`sempliċi dikjarazzjoni bħal dik. Għalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` ħlas ta` kumpens bħallikieku l-ħaġa li dwarha seħħ il-ksur kienet inbiegħet, xi għamla ta` kumpens huwa mistħoqq u doveruż. Hawn ukoll, il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indħil dwar u mhux f`teħid tal-ġid tiegħu;

Illi b`żieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-ħlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta` xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-

likwidazzjoni u ħlas ta` danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta` kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta` Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta` dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta` Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta` rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi r-rikorrent mad-dħul li jista` jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f`kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta` kull każ;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni oħra. Għalkemm ir-rikorrent ħarrek ukoll lill-intimati Ganado, iżda dan ma jfissirx

li huma l-istess intimati Ganado li jridu jħallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jingħata jew li jagħmlu tajjeb għal għażla li kienet tagħtihom il-liġi. Kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b`mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta` liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-provi mressqa u jħaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn żmien għal żmien inqdew bihom f`każijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qiegħda tqis ukoll iż-żmien li r-rikorrent ħa biex ressaq l-ilment tiegħu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et)."

F`dan l-isfond, il-Qorti tqis illi l-proceduri odjerni min-natura taghhom huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali,

Il-Qorti sabet illi kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ghaldaqstant, ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fuq is-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt tajjeb jinghad illi fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Dawn il-fatturi huma :-

(1) L-ghan socjali tal-mizura legislattiva promulgata fl-1979, circa sentejn wara li kienet saret il-koncessjoni subenfitewtika fl-1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

(2) L-isproporzjon rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik li huma setghu jippercepixxu fis-suq hieles li kieku ma kinetx imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti llum ;

(3) L-incertezza dwar jekk il-fond taghhom qattx kien ser jigi f`idejn ir-rikorrenti ;

(4) It-tul ta` zmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu minn stat ta` sproporzjonalita` kuntrarja ghalihom, tenut kont ukoll taz-zmien li hallew ghaddej minn meta ghalaq ic-cens tal-intimat fl-2002 sakemm ipprezentaw il-kawza tal-lum fl-2014.

Dan kollu premess, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tadotta l-likwidazzjoni li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza li ghaliha jirreferu r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors odjern, fejn ikkonfermat il-likwidazzjoni tal-Ewwel Qorti.

Apparti li dik id-decizjoni kienet *res inter alios acta,* il-fatti, cirkostanzi u t-*time factor* involuti kienu ghal kollox diversi mill-assjem ta` dak li kien riskontrat fil-kaz tal-lum.

Fil-kaz citat mir-rikorrenti, l-Ewwel Qorti (u l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat) qaghdet fuq rapport ta` perit tekniku, u minkejja l-konsiderazzjonijiet fuq riferiti *jidher* illi applikat likwidazzjoni ta` danni civili, fil-kuntest ta` procediment kostituzzjonali.

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti ma kellhiex il-konfort ta` relazzjoni ta` perit tekniku ; ghazla din tal-partijiet.

Tghid hekk ghaliex filwaqt illi l-Avukat Generali ghamel il-prova viva voce ta` perit *ex parte* m`ghamlux l-istess ir-rikorrenti ghaliex qaghdu fuq rapporti ta` periti teknici li kienu nkarikati f`kawzi ohra li ghalkemm kienu jittrattaw St Julian`s Court xorta jibqghu rilevanti ghall-partijiet ta` dawk il-kawzi, abbazi tal-principju – anke hawn – ta` *res inter alios acta.*

Ghajr ghal dawk ir-rapporti, fil-kawza tal-lum, xejn ma jikkontradici dak li rizulta lill-Perit Buhagiar.

Differenza ohra ta` sostanza bejn din il-kawza u dik deciza li ghaliha jirreferu r-rikorrenti fil-premessi huwa t-*time factor.*

Filwaqt illi d-decizjoni citata hadet perkors ta` snin sabiex tkun deciza finalment, ir-rikorrenti *bonta` loro* ghogobhom jaghmlu din il-kawza wara li kienet deciza l-kawza tal-Qorti Kostituzzjonali citata minnhom fil-premessi tar-rikors promotur.

Il-Qorti tqis li anke t-tul taz-zmien kien fattur decisiv f`dak il-procediment.

Fic-cirkostanzi m`ghandux ikun pretiz mir-rikorrenti illi din il-Qorti – bhal donnu sprovvista minn mohh u minn hsieb – isservi biss biex taghmel *rubber stamping* ta` li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza citata, bid-dovut rispett li jimmerita u li jixraq ghall-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali.

Fil-kawza tal-lum, il-fatti juru illi r-rikorrenti pprezentaw l-istanza fl-2014 u qed ikollhom sentenza – almenu fl-ewwel istanza – fl-2017 – minkejja l-komplessita` tal-mertu tal-kawza.

Din il-Qorti mhijiex se sservi ta` *rubber stamp* izda sejra taghmel gustizzja kif jixraq - *all the way.*

Il-Qorti tifhem li l-inizjattiva legislattiva li saret kienet intiza ghal ghan socjali.

Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-koncessjoni tas-subenfitewsi ma kienx u ma setax kien jaf bil-mizura li kienet ser tigi promulgata.

Skont il-Perit Paul Buhagiar, il-valur lokatizzju ta` l-appartament in kwistjoni a bazi ta` rata ta` ritorn ta` 2.75%.

Mill-banda l-ohra, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghal artikoli fil-gurnali lokali kif ukoll reklami li gewwa San Giljan, fl-inhawi fejn huwa sitwat l-appartament, hemm ritorn li jvarja bejn 4% u 8.1 %.

Kienu ezebiti ukoll rapporti ta` periti teknici mqabbda biex jistmaw appartamenti ohra simili ghal dak in ezami. Qeghda tirreferi ghar-rapporti tal-Periti Valerio Schembri u Marie Louise Musumeci.

Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni kien dak ta` EUR 314.47c fis-sena, dan jindika b` mod evidenti li kien hemm diskrepanza qawwija mill-valur lokatizju fis-suq ta` dan l-appartament.

Ghalhekk, fl-aghar ipotezi ghar-rikorrenti, jekk jigi adottat il-prospett tal-Perit Buhagiar, ir-rendita` mill-kera fis-suq tkun bil-ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti, liema kera ma kinitx qed tigi accettata.

Din il-Qorti tinnota li r-rikorrenti baqghu ma ressqu ebda rapport ta` perit *ex parte* maghzul minnhom.

Lanqas ma saret talba lill-Qorti sabiex jinhatar perit tekniku.

Minkejja d-diskrepanza li rrizultat minn evalwazzjoni tal-valuri mressqa mill-perit ex parte tal-Avukat Generali, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors favur is-sid tal-valur shih fis-suq hieles.

Lanqas ma jista` jagevola lill-okkupanti, kwalunkwe argumentazzjoni mressqa minnhom fis-sens li huma wettqu miljoramenti fil-fond in kwistjoni.

Jekk il-miljoramenti saru qabel ghalaq is-subcens temporanju, dawk kellhom imorru lura ghand ir-rikorrenti b`effett tal-Art 1521 tal-Kap 16.

Il-Qorti sejra tirreferi ghal likwidazzjoni ta` kumpens li ghamlet il-Qorti Kostituzzjonali fi zminijiet ricenti :-.

<u>Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et</u> deciza fid-29 ta` April 2016 :

Kumpens ta` EUR 2,500.

<u>Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et</u> deciza fid-29 ta` April 2016 :

Kumpens ta` EUR 5,000.

<u>Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et</u> deciza fl-24 ta` Gunju 2016

Kumpens ta` EUR 25,000, meta l-kumpens likwidat fl-ewwel istanza kien ta` EUR 1,000,000.

<u>Rose Borg vs Avukat Genearli et</u> deciza fil-11 ta` Lulju 2016 :

Kumpens ta` EUR 5000, meta l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ta` EUR 15,000.

<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u> deciza fl-24 ta` Gunju 2016 :

Kumpens ta` EUR 10,000, meta l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ta` EUR 20,000.

<u>Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali</u> deciza fid-29 ta` Settembru 2016 :

Kumpens ta` EUR 5000 meta l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ta` EUR 20,000.

<u>Jesmond Portelli et vs Avukat Generali et</u> deciza fil-25 ta` Novembru 2016 :

Kumpens ta` EUR 5000, meta l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien ta` EUR 16,000.

Il-Qorti hasbet fit-tul.

Hadet kont ta` kollox, inkluz l-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz li diga` ghamlet ampja riferenza ghalihom, id-dikjarazzjoni taghha li kien hemm vjolazzjoni, il-komportament u l-ghazliet tar-rikorrenti, u l-pronunzjamenti tal-qrati.

Hija l-fehma konsiderata taghha illi kumpens fl-ammont ta` <u>€5,000</u> ghall-vjolazzjoni subiti mir-rikorrenti tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni jkun gust u sufficjenti.

Dan l-ammont ghandu jithallas lir-rikorrenti Anna Maria Saddemi wahedha stante illi fil-mori tal-kawza saret wahedha s-sid tal-fond de quo bis-sahha ta` l-att ta` divizjoni li ghalih il-Qorti ghamlet riferenza aktar kmieni.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti kif jolqtu lill-intimati Albert Dimech u Simon John Lovett stante illi fil-mori tal-kawza l-atti kienu ceduti mir-rikorrenti limitatament fil-konfront tal-istess intimati wara li r-rikorrenti hadu lura minghand l-istess intimati c-cwievet tal-fond de quo u l-pussess battal tal-istess.

Tilqa` l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, tiddikjara li mhumiex il-legittimi kontradittur tar-rikorrenti, u ghalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad it-tieni (2), ir-raba` (4), is-sitt (6), is-seba` (7), it-tmien (8), id-disa` (9), l-ghaxar (10) eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali.

Tilqa` t-tielet (3), il-hames (5), il-hdax (11), it-tnax (12), it-tlettax (13) u l-erbatax (14) l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali.

Tilqa` l-ewwel (1) talba limitatament billi tiddikjara illi r-rikorrenti Anna Maria Saddemi garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-propjeta` kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tichad il-bqija tal-ewwel (1) talba.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti Anna Maria Saddemi s-somma ta` hamest elef Ewro (€5,000) bhala kumpens ghall-vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-propjeta` kif imhares bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Artikolu 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef