QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 31 ta` Ottubru 2017

Kawza Nru.
Rik. Nru. 1/17 JZM

Chemimart Limited (C74)
Chemimart Group, Chemico Buildings, Valley Road, B`Kara

kontra

Avukat Generali
Il-Palazz, il-Belt Valletta

u

Joseph (KI 428642M) u Maryrose (KI 635642M) konjugi Mifsud
Flat 3 Anglia Flats,
2, Pjazza Sant`Anna, il-Furjana

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors ipprezentat fit-13 ta` Jannar 2017 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 gia 39, Pjazza Sant`Anna gia Triq Sant`Anna, il-Furjana li hija akkwistat minghand Joseph Gasan et u Gasan Properties Limited b`kuntratt tat-30 ta` Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***dokument A*** *liema proprjeta` hija akkwistata minghand Gasan Properties Limited.*

2. Illi Gasan Properties Limited akkwistaw l-istess proprjeta` minghand Joseph Gasan b`kuntratt tas-7 ta` Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut waqt li Joseph Gasan kien akkwista l-istess proprjeta` b`kuntratt tal-21 ta` Lulju 1953 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut.

3. Illi l-imsemmija Gasan Properties Limited sa ricenti kienet azzjonista fis-socjeta` Chemimart Limited flimkien ma` Reginald Fava ghan-nom ta` G.R.A.P. Ltd.

4. Illi Gasan Properties Limited b`kuntratt ta` enfitewsi temporanja tas-17 ta` April 1968 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***dokument B****, kienu taw b`koncessjoni enfitewtika ghal 17-il sena mis-17 ta` April 1968 il-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 gia 39, Pjazza Sant`Anna gia Triq Sant`Anna, il-Furjana taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm stipulati, bic-cens annwu u temporanju ta` Lm80 fis-sena.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-16 ta` April 1985 u a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ossija Artiklu 12(2)(b)(i) il-konvenuti Joseph u Maryrose Mifsud kellhom id-dritt jikkonvertu b`titlu ta` kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b`kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga` jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa` l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur tal-istess ligi.

6. Illi ghalhekk fis-17 ta` April 1985, il-kera li kien jithallas lil Gasan Properties Limited kien ta` Lm160 fis-sena u rega` zdied fis-17 ta` April 2000 ghal Lm228.45c.

7. Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera mill-1 ta` Jannar 2010 kellu jizdied kull tliet snin a tenur tal-ligi biex b`hekk il-kera mill-1 ta` Jannar 2016 kellha tkun ta` Lm313.45c ekwivalenti ghal €730.14c.

8. Illi l-attrici tippretendi li hija qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta` hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

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

10. Inoltre, giet imposta fuq l-attrici r-relazzjoni gdida mal-inkwilin intimati Mifsud ghal perjodu indefinit stante li dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmista-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghall-uzu personali taghha. Lanqas ma jezistu s-salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibbilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

*11. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat (**dokument D**) u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skont il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f`koncessjoni ta` enfitewsi temporanja biex b`hekk il-propjeta` ma tigix mehuda lilha b`mod sfurzat mill-awtoritajiet.*

12. Illi l-unika mod biex isalvaw il-propjeta` taghhom li ma kinitx dekontrollabbli stante li kienet akkwistata qabel ma dahal in vigore il-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta mid-dispozizzjonijiet tal-"fair rent" u biex jircievu kumpens gust u ekwu u mhux suggetti ghal-ligijiet tal-kera ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944 huma kellhom per forza jikkoncedu din il-proprjeta` b`enfitewsi temporanja biex b`hekk jassiguraw li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja l-propjeta` tirritorna lura ghandhom.

13. Illi l-Ordinanza XVI tal-1944 kienet tistipula li huma ma setghux jitolbu kera aktar minn dak li wiehed seta` jircievi fil-31 ta` Marzu 1939.

14. Illi din fiha nnifisha jirrizulta li ma kinitx ghazla ghall-attur ghax b`hekk huwa ma kienx ikun jircievi l-kumpens xieraq skont il-ligi u biex jassigura dan, kellu jidhol f`koncessjoni enfitewtika temporanja.

15. Illi hadd ma pprospetta li wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kienu se jidhlu in vigore d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha.

16. Illi l-esponenti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet "Zammit & Attard Cassar vs MALTA" deciza fit-30 ta` Lulju 2015 kif ukoll ghas-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta` Lulju 2016 fl-ismijiet "Rose Borg vs Avukat Generali et" u "Maria Stella Azzopardi Vella et vs Henry Azzopardi et" deciza fit-30 ta` Settembru 2016.

17. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta` koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimati Mifsud kien effettivament zgumbrat mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

18. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawza taghha, gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien "multo magis" meta l-kera stabbilita hija irrizorja.

19. Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawza taghha gew imcahhda mit-tgawdija tal-propjeta` taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pusssess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perjodu tal-enfitewsi mis-17 ta` April 1985.

20. Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iz-zmien sia fl-1985, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-2000 kif ukoll fis-sena 2015, kien ferm oghla minn dak moghti lilha bl-Att XXIII tal-1979 u dan kif se jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza.

21. Illi in oltre r-rikorrenti kellha bzonn dan il-fond ghal uzu kummercjali taghha u minhabba l-impossibbilta` taghha biex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga` tiehu lura l-fond proprjeta` taghha minhabba l-bzonnijiet taghha u minhabba li kien skada t-terminu enfitewtiku temporanju, id-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII qieghed ukoll jilledi d-drittijiet taghha ta` proprjeta`, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

22. Illi hija ghalhekk giet privata mill-proprjeta` taghha stante li skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-principju tal-legalita` jippressuponi li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni no. 47045/06 deciza fil-15 ta` Settembru, 2009.

23. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kinitx iktar deciza fuq kriterji ta` kondizzjonijiet gusti billi l-Kap. 158 Artiklu 12 tal-istess ligi imponitilhom li jircievu kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma kreatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta` proporzjonalita`.

24. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m`ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li ggib toqol u telf esagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu kif gara f`dan il-kaz – vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 199-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta` Settembru, 1995, 33, Serie A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).

25. Illi konsegwentement a tenur tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, galadarba kien hemm ksur tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Settembru 2012 fl-ismijiet "Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et".

26. Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija intitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghha minn meta hija ma setghetx tiehu lura l-proprjeta` taghha minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta` Settembru, 1984 – vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta` Mejju, 2007; Akkus vs Turkey – deciza fid-9 ta` Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine – no. 5596/03, 22 ta` Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova – no. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs Malta – no.31122/05, 20, deciza 17 ta` Lulju, 2008.

27. Illi r-rikorrenti thoss li fir-rigward taghha gie miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li hija giet privata minghajr ma inghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha u cioe` tal-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 gia 39, Pjazza Sant`Anna gia Triq Sant`Anna, il-Furjana minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid ghaliex m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artiklu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati Mifsud tal-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 gia 39, Pjazza Sant`Anna gia Triq Sant`Anna, il-Furjana u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta`.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha Flat 3, Anglia Flats, 2 gia 39, Pjazza Sant`Anna gia Triq Sant`Anna, il-Furjana bi vjolazzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond tal-intimat Mifsud.

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni llikwidati ai termini tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta` Dicembru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala dokument C u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat illi r-rikors kien ikkonfermat bil-gurament minn Reginald Fava bhala rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta li pprezentaw Joseph u Maryrose konjugi Mifsud fid-9 ta` Frar 2017 li taqra hekk:–

It-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontriha stess, u dan ghar-ragunijiet segwenti :

1. Fl-ewwel lok, huwa ghal kollox ikkontestat li b`xi mod sehhet xi lezjoni taht l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitlu 319 tal-Ligijiet ta` Malta).

2. Fit-tieni lok, f`kull kaz, izda b`rabta mal-ewwel eccezzjoni, meta s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-proprjeta` mertu ta` dan ir-rikors, cioe` b`kuntratt tat-30 ta` Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, l-artiklu 12 tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta` Malta prezenti kien diga` fis-sehh u l-konverzjoni ai termini tal-istess artiklu fil-ligi kienet diga` saret – tant li proprju fl-istess kuntratt, il-proprjeta` de quo hija deskritta bhala "leased" lill-esponenti Mifsud. Ifisser b`daqstant li meta s-socjeta` rikorrenti ghazlet li tidhol f`relazzjoni guridika mal-esponenti nonostante d-dispozizzjonijiet tal-istess artiklu 12, hija kienet qieghda tirratifika l-istat u l-pozizzjoni fattwali u legali vigenti fiz-zmien tal-akkwist, u b`hekk, tirrikonoxxi u taccetta il-legittimita` tal-istess. Galadarba ghalhekk bl-agir taghha, is-socjeta` rikorrenti accettat il-pozizzjoni legali ezistenti fiz-zmien, hija ma tistax validament tghid li rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmija emendi maghmula bl-Att XXIII tal-1979, hija giet b`xi mod privata mill-uzu tal-proprejta` taghha fit-termini tal-artikli Konvenzjonali u Kostituzzjonali minnha citati, u/jew li b`xi mod gie lez id-dritt taghha taht dak l-istess artiklu. Dan il-principju gie analizzat fit-tul f`diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, fosthom fis-sentenza moghtija fid-19 ta` Jannar 2010, fl-ismijiet ta` "Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et (37/2007/1)", fis-sentenza datata 22 ta` Frar 2013, fl-ismijiet ta` "Albert u Mariella Cassar vs Il-Prim Ministru et (14/2010/1)", u fis-sentenza tas-6 ta` Frar 2015, fl-ismijiet ta` "Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et (70/2012/1)".

3. Fit-tielet lok, f`kull kaz, kienet ukoll is-socjeta` rikorrenti stess li rceviet u accettat il-kera bit-thaddim tal-artiklu 12 tal-Kapitlu 158, liema artiklu issa qieghda tilmenta dwaru. Ifisser li minghajr pregudizzju ghas-suespost, ukoll bit-talba ghall-awment tal-kera skont l-istess artiklu u bl-accettazzjoni tal-istess, is-socjeta` rikorrenti gharfet u konsegwentement, irrikonoxxiet, accettat, u irratifikat il-validita` u l-legittimita` shiha tal-artiklu 13 tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta` Malta.

4. Fir-raba` lok, u fi kwalunkwe kaz, huwa ghal kollox ikkontestat li s-socjeta` rikorrenti b`xi mod sofriet xi danni u/jew danni atribwibbli lill-esponenti intimati, inkella li jisthoqqilha tithallas xi kumpens mill-istess.

*5.	Fil-hames lok, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma mill-bqija infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjez u bl-imghax legali (fejn applikabbli) imorru kontra s-socjeta` rikorrenti, li tinsab minn issa ingunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali fit-13 ta` Frar 2017 li taqra hekk :–

*(1)	Illi preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mill-kumpannija rikorrenti bhala s-sid tal-fond u jeccepixxi li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghha ai termini tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.*

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mill-kumpannija rikorrenti, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandha tispjega r-ragunijiet li ghalihom qed issostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tal-kumpannija rikorrenti bhala s-sid huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, u l-kumpannija rikorrenti kienet ben konxja tas-sitwazzjoni fattwali u legali li kienet tirrigwardja l-imsemmi fond u cioe` kienet taf bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` residenzjali, provduta fil-Kap. 158.

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f`xi mument partikolari, dment li l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` jkun fil-kuntest ta` ligi li jkollha ghan socjali ta` interess generali ("pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation") [Mellacher and Others v Austria, 1989].

(2.4) Illi fir-raba` lok, il-provediment tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta` uzu ta` proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat semplicement irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta`, minghajr pero` ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid in kwantu din hija proprjetarja tal-fond de quo;

Inoltre, il-hsieb tal- il-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma` dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz "Connie Zammit and others v Malta [Deciza (12.01.1991)] li stqarret li :

> *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that 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 regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista` jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta` dawn l-artikli.

(2.6) Illi fis-sitt lok, li l-mizura ta` kontroll ta` uzu ta` proprjeta` li ghaliha qed tigi suggetta l-kumpannija rikorrenti hija wahda temporanja, u dan ukoll peress li c-cirkostanzi li fihom hija tista` tirriprendi l-proprjeta` twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta` fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa wkoll fatt li l-kumpannija rikorrenti qieghda tigi kkompensata ghall-kontroll ta` uzu tramite awment regolari tal-kera.

(2.7) Illi fis-seba` lok, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti, fatt li qed jigi kkontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tal-esponent fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali taghhom, dikjarazzjoni ta` ksur ghandha tkun sufficjenti.

(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti ai termini tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghha.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-13 ta` Frar 2017 fejn kien mahtur il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 Pjazza Sant` Anna, Triq Sant` Anna, Floriana, fis-snin 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010 u 2015.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat id-digriet illi tat fl-udjenza tal-25 ta` Mejju 2017 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Xiehda

<u>Reginald Fava</u> - Chairman tas-socjeta` rikorrenti – xehed illi Chemimart Limited hija s-sid ta` Flat 3, Anglia Flats, 2, gja 39, Pjazza Sant` Anna gja Triq Sant` Anna, Floriana. Il-fond kien akkwistat minghand Joseph Gasan u Gasan Properties Limited b` kuntratt tat-30 ta` Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt. Gasan Properties Limited kienet akkwistat il-fond minghand Joseph Gasan b` kuntratt tas-7 ta` Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut waqt li Joseph Gasan akkwista l-istess proprjeta` b` kuntratt tal-21 ta` Lulju 1953 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut.

Xehed illi l-proprjeta` in kwistjoni kienet tal-familja Gasan u baqghet ta` din il-familja anke meta giet trasferita lil Chemimart Limited. Illum il-proprjeta` ghadha ta` Chemimart Limited.

Kompla jixhed illi b` kuntratt tas-17 ta` April 1968 fl-atti tan-Nutar Dotor Giuseppe Sammut, Gasan Properties Limited tat b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghal 17-il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt il-fond de quo lill-intimat Joseph Mifsud, versu l-hlas ta` subcens annwu u temporanju ta` Lm 80.

Stqarr illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet. fis-16 ta` April 1985. A tenur tal-Art 12(2)(b)(i) tal-Kap 15, l-intimati Mifsud ippretendew li ghandhom id-dritt li jikkonvertu ghal titolu ta` kera s-subenfitewsi li kienet ghadha kemm ghalqet.

Spjega li fis-17 ta` April 1985, il-kera li kienet tithallas lil Gasan Properties Limited kienet ta` Lm 160 fis-sena. Il-kera rega` zdiedet ghal Lm 228.45 fis-17 ta` April 2000 ghal Lm 228.45c.

Kompla jghid illi skont l-Att X tal-2009, mill-1 ta` Jannar 2010 l-kera kellha tizdied kull tlett snin sabiex b`hekk il-kera mill-1 ta` Jannar 2016 kellha tkun ta` Lm 313.45c ekwivalenti ghal EUR 730.14c.

Qal illi Chemimart Limited bhala successur fit-titolu ta` Gasan Properties Limited u ta` Joseph Gasan tippretendi li hija qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta` gidha, u li l-kundizzjonijiet impost bl-Art 12 tal-Kap 158 huma sproporzjonati kontra taghha.

Stqarr illi l-isproporzjon jikkonsisti mill-fatt illi l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit mil-ligi imma ferm aktar mill-Lm 160 li Gasan Properties Limited kienet qed tircievi meta intemm is-subcens temporanju. Inoltre kienet imposta fuq Chemimart Limited relazzjoni sfurzata mal-intimati Mifsud ghal zmien mhux definit, stante li kien hemm tigdid ta` kera minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena. Dan apparti li ma kienx hemm rimedju effettiv biex huma jiehdu l-proprjeta` lura anke meta r-rikorrenti kellha bzonn hi tal-fond ghall-uzu taghha.

Xehed illi Chemimart Limited tiggestixxi spizerija u klinici fl-istess blokk fejn jirrisjedu l-intimati Mifsud. Kellha bzonn tal-fond de quo propju sabiex tkun tista` tizviluppa aktar in-negozju taghha. Qal illi ma hemmx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Kompla jghid illi l-fond ma kienx dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghar-rikorrenti tramite Joseph Gasan dak iz-zmien kien li tikkoncedi l-fond taht b`enfitewsi temporanja sabiex il-fond ma jkunx rekwizizzjonat.

Stqarr illi fis-socjeta` rikorrenti, hu u Joseph Gasan kienu azzjonisti b`50% kull wiehed fl-1963. L-iskop tal-kumpannija kien illi jifthu *retail outlets* bhala profumeriji u spizeriji. Dejjem fittxew li jkabbru n-negozju. Snin wara, huwa kien talab lil Gasan biex jifthu spizerija fil-Floriana. Gasan qabel mieghu u saret spizerija bil-klinici fil-*basement,* fil-*ground floor,* fl-ewwel u fit-tieni sular ta` Anglia Flats 2, gia` 39 Pjazza Sant` Anna gia` Triq Sant Anna, Floriana. Fil-kaz tal-flat 3 ma seta` jsir xejn ghaliex il-fond kien okkupat mill-intimati Mifsud.

Kompla jghid illi skont l-Ordinanza XVI tal-1944 huma ma setghux jitolbu kera aktar minn dak li wiehed seta` jircievi fil-31 ta` Marzu 1939 liema *fair rent* ma kienet *fair rent* xejn. Hadd ma pprospetta li wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, kienu ser jidhlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ghaliex ic-cens temporanju lill-intimati Mifsud kien inghata qabel l-1979.

Sahaq li huma gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta` l-inkwilini u dawk tas-sidien

aktar u aktar meta l-kera stabbilita hija rrizorja. B` dan il-mod, ir-rikorrenti kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha minghajr kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta` l-istess fond. L-uniku kumpens offrut lilhom kienet iz-zieda fil-kera skont l-indici tal-inflazzjoni wara l-gheluq tal-enfitewsi temporanju fis-17 ta` April 1985.

Ighid illi l-valur lokatizju ta` l-fond de quo fl-1985, kif ukoll hmistax-il sena wara u cioe` fl-2000 kif ukoll fl-2015, kien ferm oghla minn dak moghti bl-Att XXIII ta` l-1979.

Insista li r-rikorrenti garrbet ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghal dan kienet qeghda tippretendi l-hlas ta` kumpens.

Fil-**kontroezami**, xehed illi llum Joseph Gasan jew il-familja tieghu m`ghadhomx involuti fi Chemimart Limited. Meta Chemimart Limited akkwistat Anglia Flats kienet taf illi l-flat in kwistjoni kien okkupat mill-intimati Mifsud b`titolu ta` lokazzjoni.

L-intimat Joseph Mifsud xehed illi fis-17 ta` April 1968 huwa ghamel kuntrat ma` Gasan Properties Limited fejn kiseb b`cens temporanju ghal 17-il sena l-flat 3 tal-blokk 15 (illum 3) Triq Sant`Anna, Floriana. Il-canone kien ta` Lm 80 fis-sena. Meta ghalaq ic-cens fl-1985, beda jhallas kera ta` Lm 160 fis-sena u cioe` d-doppju ta` dak li kien ihallas bhala cens.

Kompla jghid illi fl-2001, il-kera zdiedet b` 25% u saret Lm 200 fis-sena. Il-hlas beda jsir lir-rikorrenti ghaliex din kienet akkwistat l-appartament minghand Gasan Properties Limited. Imbaghad fl-2009 il-kera telghet ghal EUR 600, ossija zieda ta` 29% billi r-rikorrenti kienet talbet zieda.

Stqarr illi huwa u l-mara tieghu ilhom jghixu fil-fond ghal zmien twil. Huwa l-uniku residenza taghhom. Huma pensjonanti u b`li ghandhom ma jistghux jixtru jew jikru band`ohra fejn joqgghodu. Kienu pproponew lil Reginald Fava sabiex isibilhom post alternattiv u kienu lesti jmorru. Fava kien qalilhom li kien kuntent bihom hemm.

Kompla jghid illi fl-2006, Fava kien infurmah li l-kera kienet baxxa wisq ghaz-zminijiet tal-lum. Huwa kien wiegbu fis-sens illi huma kienu lesti joqghodu fuq li tghid il-ligi. Fava ried tal-anqas EUR 1200 izda huwa ma accettax.

Stqarr illi fl-2001, ir-rikorrenti bdiet taghmel negozju mill-blokk. Meta kien qed jitqieghed l-irham mal-faccata tal-blokk, damu fuq sitt xhur maghluqin bil-*hardboard* sakemm tlesta x-xoghol. Dan gab mieghu moffa fil-post taghhom ghad-detriment ghal sahhithom. Ir-rikorrenti poggiet tlett *airconditioners* kbar fuq travi tal-hadid fuq il-kcina/kamra tal-banju taghhom, kif ukoll zewg tankijiet kbar tal-ilma. Bil-piz saret hsara fil-kcina u fil-kamra tal-banju. U meta taghmel ix-xita l-ilma beda diehel ghandhom. Saret ukoll hsara fis-soqfa ta` dawn il-kmamar.

Fisser illi tnehhielhom l-*hall porter* li kellhom biex jifthu l-bieb ta` isfel bir-rizultat li kellhom jghajjtu minn tlett sulari `l fuq biex jaraw min ikun gie ghandhom u jkollhom jinzlu 62 targa biex jifthu u jaghlqu l-bieb.

Spjega li l-komunikazzjoni ta` l-ilma mill-*main* giet maqtugha u jkollhom jiddependu biss fuq l-ilma tat-tank. Il-hsejjes tal-air conditioners kienet problema kbira ghalihom ghalkemm dawn il-hsejjes issa gew imnaqqsa. Qal ukoll li l-bieb tal-klinika ta` taht l-appartament taghhom jinzamm miftuh b`inkonvenjent u nuqqas ta` sigurta` ghalihom.

Fil-**<u>kontroezami</u>** spjega li kien fl-2001 li Reginald Fava avzah li l-kera kellha tibda tithallas lilu u mhux aktar lil Gasan Properties Limited. Huwa ma kienx jaf illi Joseph Gasan kien azzjonista tar-rikorrenti ghalkemm kien jaf li kellu negozju ma` Chemimart Limited.

2. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

a) <u>Deskrizzjoni tal-fond</u>

Il-fond de quo huwa deskritt mill-perit tekniku b`dan il-mod :-

> *Dan jikkonsisti f` appartament illi ghandu il-fuq minn tmenin sena u jinsab fil-livell tar-raba` sular,*

fi blokka ta` appartamenti illi ma ghandix passenger lift.

Il-fond jikkonsisti fi kcina illi fiha 1.95 metri bi 2.1 metri illi minnha wiehed jaccedi ghal kamra tal-banju illi fiha 1.3 metri b` 1.86 metri. Il-fond jinkludi wkoll kamra tal-pranzu illi fiha 3.1 metri b` 5 metri, sitting room illi fiha 3.8 metri b` 4 metri, u zewg kmamar tas-sodda illi fihom 3 metri bi 3.6 metri u 4 metri b` 4.9 metri. Fuq in-naha ta` wara tal-proprjeta` hemm terrazzin illi fih 2.1 metri b` 9.8 metri.

Il-finituri tal-fond, fil-bicca l-kbira taghhom, ghadhom dawk originali ta` meta nbena originarjament. Il-proprjeta` hija okkupata bhala r-residenza ordinarja minn Joseph u Maryrose Mifsud.

b) <u>Konkluzjonijiet</u>

Wara li ha in konsiderazzjoni t-tip, id-daqs, l-istat, u l-lok tal-fond de quo, il-perit tekniku esprima ruhu fis-sens illi l-valur fis-suq tal-fond, liberu u frank, kien jammonta ghal EUR 140,000. Il-valur lokatizju tal-fond fl-2015 kalkolat bir-rata ta` 3.5% tal-valur tas-suq kien ta` EUR 4,900 fis-sena (i.e. 3.5% x EUR 140,000). Din il-kostatazzjoni twassal ghal dawn il-valuri :-

Sena	Valur tas-suq	Valur lokatizzju @ 3.5%
1985	€18391	€644
1990	€25795	€903
1995	€36179	€1266
2000	€50742	€1776
2005	€71159	€2491
2010	€99818	€3494
2015	€140000	€4900

3. <u>Ir-rapport tal-Perit Paul Buhagiar</u>

Perit Paul Buhagiar ghamel spezzjoni tal-fond de quo fit-12 ta` Mejju 2017, ipprezenta rapport fir-rigward u kkonferma l-kontenut bil-gurament.

Fir-rapport jinghad illi hawn si tratta ta` flat b`zewgt ikmamar tas-sodda li qieghed fil-livell tar-raba` sular `l fuq mit-triq minghajr servizz ta` passenger lift. L-appartament jinsab fuq l-istabbiliment tal-Chemimart gewwa Pjazza Sant` Anna, Floriana, u ghandu access dirett mil-livell tat-triq permezz ta` tromba tat-tarag. Din tibqa` tiela` sa fuq il-bejt.

Ikompli jinghad illi l-flat inbena ftit qabel it-tieni gwerra u ghalhekk ghandu madwar tmenin sena. Ricentement il-faccata li taghti ghal fuq it-triq inbidlet ghal ohra aktar moderna b`kisja ta` rham meta saret ir-redekorazzjoni ta` Chemimart.

Jinghad illi d-dekorazzjoni, it-tqassim ntern u s-servizzi ghadhom fil-bicca l-kbira taghhom dawk originali u ghalhekk hemm kcina u *shower room* zghar ferm. L-arja msaqqfa ta` dawn iz-zewgt ikmamar ma jaqbzux 4.4 u 2.5 metri kwadri rispettivament.

Ikompli jinghad illi l-appartament ghandu zewgt ikmamar kbar li jaghtu ghal fuq it-triq li wahda sservi bhala salott u l-ohra bhala kamra tas-sodda principali. Il-bieb tal-appartament jaghti direttament fuq kamra kbira li sservi ghac-cirkulazzjoni tal-appartament kollu, kif ukoll bhala kamra tal-ikel. Hemm wkoll kamra ohra tas-sodda kbira li tiehu d-dawl u l-arja minn fuq terrazzin kbir li huwa msaqqaf b` mod temporanju bil-pjanci u nghalaq minn mal-bitha nterna permezz ta` apertura kbira vertikali tal-injam u l-hgieg. Dan it-terazzin estensiv, li ghandu arja ta` madwar 25 metru kwadru, jintuza wkoll ghad-dawl u l-arja tal-kamra tal-ikel u tal-kcina kif wkoll bhala post ta` uzu ghall-attivitajiet residenzjali varji bhal hasil u tnixxif ta` hwejjeg u post ta` rilassament. It-terrazzin jservi wkoll bhala sfog `il boghod mill-hoss tat-traffiku ta` Triq Sant`Anna, Floriana. It-terrazzin innifsu jaghti ghal fuq bitha interna komuni.

Jinghad illi l-alterazzjonijiet fit-terazzin huma tali li ma jistghux jigu sanzjonati mil-ligi tas-sanita` anke kif emendata ricentement b` A.L. 227 tal-2016.

Ikompli jinghad illi fil-livell tal-bejt, li huwa wiehed komuni, hemm ukoll kamra zghira li tintuza bhala *boxroom* mill-inkwilini ta` l-appartament, u cioe` l-intimati Mifsud. Ghalkemm, l-appartament huwa ta` eta` venerabbli huwa mizmum tajjeb hafna u ghandu ambjent residenzjali pjacevoli.

Ighid illi d-difetti principali notati huma fil-hitan u fis-saqaf tal-kcina minhabba dhul ta` ilma tax-xita minn fejn l-ilma tal-bejt jizbokka ghall-katusa tal-ilma tax-xita. Fuq is-saqaf tal-kcina hemm stallat apparat tal-arja kondizzjonata tar-rikorrenti li ma ppermettiex illi tkun tista` ssir manutensjoni ta` dik il-parti tal-bejt. Ghalkemm is-saqaf tal-kcina ghadu ma lahaqx grad ta` perikolu, ikollu jinbidel fi zmien ta` anqas minn hames snin ohra. Bnadi ohra tal-bejt huma miksija b` membrane ghall-protezzjoni kontra d-dhul tal-ilma tax-xita u l-bejt in generali huwa mizmuma tajjeb.

Kompla jinghad illi l-arja msaqqfa totali tammonta ghal 96 m.k. Billi t-terazzin huwa msaqqaf b` mod temporanju, l-arja tieghu titiehed b` mod ekwivalenti ta` 20% biss. L-arja msaqqfa tiswa EUR 1300 kull metru kwadru. Din l-istima tqis illi fond ikun fi stat u kondizzjoni tajba u interament abitabbli. Fil-kaz in ezami, irid ikun hemm tnaqqis sabiex jissewwew id-difetti fid-dekorazzjoni tal-hitan u t-tibdil tas-saqaf tal-kcina. Dawn l-ispejjez huma stmati li jammontaw ghal madwar EUR 5,500. Din l-ispiza hija relattivament gholja ghaliex biex jinbidel is-saqaf tal-kcina jrid jsir caqlieq doppju fl-apparat tal-arja kundizjonata li jinstab proprju fuq is-saqaf li jrid jinbidel. Spejjez ohra li jnaqqsu mill-valur ahhari tal-appartament huma dawk relatati mill-applikazzjoni tal-A.L. 285 tal-2016 sabiex jigi in regola l-bini kif inhu bhalissa. Dawn l-ispejjez jamontaw ghal EUR 1,500 li minnhom EUR 1,000 hija multa skond l-iskeda tal-multi relattivi li hemm fir-regolamenti, kif ukoll EUR 500 bhala spejjez professjonali.

Ghalhekk – skond ir-rapport – il-valur atwali tal-flat - liberu u frank – jamonta ghal EUR 118,000 meta jitqarreb ghall-eqreb EUR 500. Il-kera f` kazi simili, fejn l-ghamara hija ta` l-inkwilin u l-istess inkwilin kellu jbiddel minn flusu s-*shower room,* normalment tittiehed b`rata ta` mhux izjed minn 2.75% tal-valur tal-post. Ghalhekk il-valur lokatizju huwa ta` EUR 3,245 fis-sena jew EUR 270.42 fix-xahar.

III. <u>Fatti</u>

Ir-rikorrenti hija s-sid ta` Flat 3, Anglia Flats, 2 gia` 39, Pjazza Sant`Anna gia` Triq Sant` Anna, Floriana. Akkwistat bis-sahha ta` kuntratt tat-30 ta` Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (Dok A). L-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, u cioe` Gasan Properties Limited u Joseph Gasan, kienu akkwistaw il-fond tal-ewwel bis-sahha ta` kuntratt tas-7 ta` Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut u t-tieni b` kuntratt tal-21 ta` Lulju 1953 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut rispettivament. Ghal xi zmien Gasan Properties Limited kienet ukoll

azzjonista ta` r-rikorrenti ma` G.R.A.P Ltd. rapprezentata din minn Reginald Fava.

B`kuntratt tas-17 ta` April 1968 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut (Dok B) Gasan Properties Limited tat b`titolu ta` enfitewsi temporanja l-flat de quo lill-intimati Mifsud ghal zmien 17 il-sena b`effett mis-17 ta` April 1968 versu l-hlas ta` cens annwu u temporanju ta` Lm 80.

Ghalkemm il-koncessjoni ghalqet fis-16 ta` April 1985, b`effett tal-Art 12(2)(b)(i) tal-Kap 158, l-intimati Mifsud, ghax huma cittadini Maltin u ghax kienu jokkupaw il-post bhala r-residenza ordinarja taghhom, inghataw id-dritt li jikkonvertu ghal titolu ta` kera l-enfitewsi li kienet ghadha kif spiccat. U hekk ghamlu. Fis-17 ta` April 1985, il-kera li kienet tithallas lil Gasan Properties Limited kienet tammonta ghal Lm160 fis-sen. Imbghad fis-17 ta` April 2000 zdiedet ghal Lm 228.45c. Imbaghad b`effett tal-Att X tat-2009, mill-1 ta` Jannar 2010, il-kera kellha tizdied kull tlett snin sabiex il-kera mill-1 ta` Jannar 2016 kellha tkun ta` Lm 313.45c fis-sena ekwivalenti ghal €730.14c.

Ir-rikorrenti qeghda ssostni li b`dan l-istat tad-dritt garrbet ksur tal-jeddijiet taghha hekk kif imharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

IV. <u>L-eccezzjoni 2.1. tal-Avukat Generali</u>

B`din l-eccezzjoni, l-Avukat Generali qieghed jinsisti fuq il-prova mir-rikorrenti tat-titolu taghha 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 **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). 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 biss mal-prezentata tar-rikors promotur izda anke matul l-iter tal-kawza illi ghandha titolu tajjeb għall-fond de quo, liema titolu jaghtiha l-jedd li mhux biss tesigi t-tgawdija tal-istess izda illi titlob l-ħarsien tal-jeddijiet taghha, fil-kaz ta` cahda.

Jirrizulta illi l-fond de quo ghadda ghand ir-rikorrenti bis-sahha ta` kuntatt tat-30 ta` Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt (ara fol 7 sa 12). Chemimart Limited akkwistat il-fond minghand Joseph Gasan et u Gasan Properties Limited. Gasan Properties Limited kienet akkwistat il-fond minghand Joseph Gasan b` kuntratt tas-7 ta` Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut (Dok RF1 a fol 41 sa 72) filwaqt li Joseph Gasan kien akkwista l-istess proprjeta` b`kuntratt tal-21 ta` Lulju 1953 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut (Dok FR2 a fol 73 sa 75).

Il-Qorti hija sodisfatta bil-provi li gabet ir-rikorrenti dwar it-titolu taghha, liema provi ma kienux ikkontestati mill-intimati.

Qeghda <u>tichad</u> din l-eccezzjoni tal-Avukat Generali.

V. <u>L-eccezzjoni 2.2 tal-intimat Avukat Generali u t-tieni (2) eccezzjoni tal-intimati Mifsud</u>

Fit-tieni eccezzjoni, l-intimati Mifsud jeccepixxu illi meta s-socjeta` rikorrenti akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt tat-30 ta` Novembru 1999, l-Art 12 tal-Kap 158 kien diga` fis-sehh u l-konverzjoni minn cens ghal kera skont l-istess disposizzjoni kienet diga` saret. Ghalhekk meta s-socjeta` rikorrenti ghazlet li tidhol ghal relazzjoni guridika ma` l-intimati Mifsud, hija kienet qeghda tirratifika l-istat u pozizzjoni fattwali u

legali vigenti fiz-zmien ta` l-akkwist u b` hekk kienet qed tirrikonoxxi u taccetta l-legittimita` ta` l-istess.

Fl-istess sens jeccepixxi l-Avukat Generali meta jghid illi l-fond in kwistjoni kien jidher li huwa okkupat fuq bazi legali skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 158, u l-kumpannija rikorrenti kienet ben konxja tas-sitwazzjoni fattwali u legali li kienet tirrigwarda l-istess fond u cioe` kienet taf bil-protezzjoni li kien qed jaghti l-Kap 158 konsistenti fil-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` residenzjali.

In sostenn ta` l-eccezzjoni, l-intimati Mifsud jirreferu ghas-sentenzi illi tat il-Qorti Kostituzzjonali: 19 ta` Jannar 2010 - **Emilia Farrugia vs Kummissrju tal-Artijiet et**; 22 ta` Frar 2013 – **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**; u 6 ta` Frar 2015 - **Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et.**

Madanakollu dawn is-sentenzi ma jirriflettux il-fatti tal-kaz tal-lum.

It-tliet kawzi citati mill-intimati Mifsud kienu jirrigwardaw sitwazzjoni fejn il-qofol tal-kwistjoni kienet illi meta l-ligi kienet daqstant cara dwar x`kien ser jigri fl-gheluq tac-cens temporanju, ir-rikorrenti xorta wahda ghazlu li jidhlu ghal kuntratti ta` cens temporanju ta` fondi residenzjali.

Fil-kawza: **Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet** : jirrizulta li kien sar kuntratt fit-2 ta` Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli fejn ir-rikorrenti tat b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt. Din ir-relazzjoni guridika attivat mekkanizmu – **u li kien diga` jezisti** – li jinsab fl-Art 12 tal-Kap 158 li fid-data tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja kien ilu fis-sehh disgha u ghoxrin sena. Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` enfitewsi temporanja, ir-rikorrenti volontarjament accettat li tissottometti ruhha ghall-Art 12 tal-Kap 158 u ghalhekk ghall-kontroll dwar l-uzu tal-proprjetà fl-interess pubbliku skont it-termini tal-istess disposizzjoni.

Fil-kawza: **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**: il-fond in kwistjoni kien okkupat mill-konjugi Gatt b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanja ghal 25 sena, li bdiet fil-15 ta` Gunju 1962 u li kienet ghalqet fil-

15 ta` Gunju 1987. Imbaghad fil-11 ta` Jannar 1988 ir-rikorrenti akkwistaw il-fond ghall-ammont ta` LM11,000.

Fid-decizjoni, inghad hekk:-

> *" … ghalkemm pjenament konxji tal-pozizzjoni fattwali u legali vigenti fiz-zmien tal-akkwist taghhom tal-proprjeta` huma xorta wahda ghazlu minn rajhom li jidhlu f`relazzjoni guridika mal-Kurunell Gatt, kemm bl-akkwist tal-proprjeta` tal-fond minghand Mary Paris, kif ukoll bl-accettazzjoni da parti taghhom tal-pozizzjoni legali ezistenti billi komplew jircievu l-kera minghandu.*
>
> *F`dawn ic-cirkostanzi r-rikorrenti ma jistghux validament jghidu li, rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma gew privati mill-uzu tal-proprjeta` taghhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq citat, u li gie lez id-dritt taghhom taht dan l-artikolu tal-ligi, meta kienu huma stess li fil-11 ta` Jannar 1988 ghazlu li jixtru l-fond wara li kienet diga` saret il-konverzjoni fil-15 ta` Gunju 1987.*
>
> *Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Emilia Farrugia v. Kummissarju talArtijiet et deciza fid-19 ta` Jannar 2010: "... il-qofol talkwistjoni kollha verament kienet li, meta l-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x`kien ser jigri f`gheluq ic-cens , l-appellanti xorta wahda ghazlet li tidhol f`kuntratt ta` ghoti ta` proprjeta` b`cens temporanju ... ... ma gie mpost xejn fuq l-appellanti!" Fil-kaz odjern, dan japplika b`izjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet diga` giet fis-sehh!"*

Fil-kawza: **<u>Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et</u>** : irrizulta li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti b`kuntratt tal-4 ta` Awissu 1981 kienu taw il-fond mertu tal-kawza lill-intimati b`titolu ta` enfitewsi għal sbatax-il sena b`seħħ mit-12 ta` Awissu 1981 versu l-hlas ta` Lm 120 bhala hlas ta` cens annwu. Meta għalaq iċ-ċens fil-11 ta` Awissu 1998 il-konvenuti Seychell ipprevalew ruhhom mill-jedd moghti lilhom bl-Art 12(2)(b)(i) tal-Kap 158.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Dan ikompli jfisser illi meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b`enfitewsi fl- 1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f`kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż- żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk sejjer jibqa` relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura.*
>
> *12. Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b`enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b`dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b`dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt."*

Daqstant ghall-fini tat-tliet decizjonijiet citati.

Fil-kaz in ezami, kuntrarjament ghal dak li sehh fit-tlett kawzi appena citati, Gasan Properties Limited kienet tat b`enfitewsi temporanja lill-intimat Mifsud fond mhux dekontrollat bis-sahha ta` kuntratt tas-**<u>17 ta` April 1968</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut ghal zmien ta` sbatax il-sena b`effett mid-data tal-kuntratt. Fiz-zmien meta nghatat din il-koncessjoni enfitewtika temporanja, ma kienx ghadu sar ligi l-Att XXIII tal-1979. L-Att gie fis-sehh **<u>wara</u>** li l-enfitewsi temporanja kienet diga` kostwita. Dak li sehh kien illi l-intimati Mifsud fi tmiem ic-cens fl-1985 gew protetti *ope legis* bil-holqien ta` titolu ta` kera meta effettivament l-okkupazzjoni tal-fond de quo *ex contractu* da parti taghhom kienet intemmet bl-gheluq tas-17 – il sena.

Din il-Qorti hija konxja ta` dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza appena citata ta` **<u>Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et</u>** fejn inghad illi minhabba l-fatt illi meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverzjoni kienet diga` giet fis-sehh, *ergo* ma jistax jinghad li kien mpost xejn fuq l-istess socjeta` rikorrenti.

Din il-Qorti mhijiex sejra toqghod fuq din il-linja ta` hsieb ghall-fini tal-kaz tal-lum aktar u aktar meta tikkunsidra illi l-Qorti qaghdet fuq dak li kien inghad fis-sentenza fil-kawza **Emilia Farrugia vs Kummissarju ta` l-Artijiet.**

F` dik il-kawza, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ghamlitha cara li l-fattur li jholl u jorbot kien iz-zmien meta saret il-koncessjoni enfitewtika, ossija jekk qabel jew wara id-dhul fis-sehh l-Att XXIII tal-1979.

Inghad hekk :

> *Bis-sahha ta` rikors ipprezentat fit-23 ta` Settembru 2009, l-appellanti talbet li kopja ta` sentenza tal-kawza Amato Gauci v. Malta tigi ammessa in atti, liema talba kienet giet milqugha. Minn ezami ta` din is-sentenza, jirrizulta li hemm differenza lampanti bejn il-fattispecie tal- kaz in dizamina meta mqabbel mal-fattispecie tal-kawza ta` Amato Gauci, u li jkompli jissottolinea kemm irrikorrenti appellanti ma fehmet xejn u kemm qed tahli l-hin tal-Qrati. Fil-kaz in dizamina l-appellanti bis-sahha ta` kuntratt ippubblikat fl-1990 minn jeddha ghazlet li rrelazzjoni guridika taghha tigi regolata mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158, filwaqt li l-kuntratt ta` enfitewsi temporanja fil-kaz ta` Amato Gauci kien sar fis-sena 1975 u cioè qabel ma gie promulgat u dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Meta sar il-kuntratt ta` Amato Gauci, id-direttarju ma setax jipprevedi li bl-imsemmi Att XXIII tal-1979 l-entifewsi temporanja kkreata b`dak il-kuntratt kienet se ssir lokazzjoni bis-sahha ta` dik il-ligi. Mentri, qabel ma kkonkludiet il-kuntratt taghha fl-1990, l-appellanti setghet mhux biss tipprevedi l-konsegwenzi tal-Artikolu 12 u cioè li fi tmiem l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta kien cittadin ta` Malta u kien qieghed jokkupa l-mezzanin bhala r-residenza ordinarja tieghu, it-titolu tieghu kien se jinbidel ghal wiehed ta` kirja, izda setghet tikkalkula wkoll, cioe` tikkalkula minn qabel, kemm kienet se tkun il-kera dovuta. Dawn il-provvedimenti li jispjegaw dan kollu kienu gja jezistu meta l-appellanti ghamlet il-kuntratt u ghalhekk ma tistax issostni li hija kienet vittma ta`*

xi att arbitrarju dirett minn xi awtorita` ezekuttiva jew xi ligi li dahlet fis-sehh wara li gie ppubblikat il-kuntratt taghha. Hu relevanti li jissemma li bis-sahha tas-sub-artikolu (4) tal-Artikolu 39 (disposizzjonijiet transitorji) tal-Att X tal-2009 jaghmel applikabbli l-emendi l-godda ghal-Ligi tal-Kera applikabbli wkoll ghall-appellanti.

Fil-kaz tal-lum, huwa evidenti illi l-awturi fit-titolu ta` l-attrici ghamlu li ghamlu fi zmien precedenti l-Att XXIII tal-1979.

Huwa wkoll relevanti li l-awturi fit-titolu tal-attrici ma kinux ħielsa fis-sens illi meta għażlu li jagħtu l-fond b`enfitewsi ghamlu dan ghaliex ma kellhomx ghazla ohra. Fil-fatt l-ghazla li kellhom kien illi jew jagħtu l-fond b`enfitewsi jew iħalluh battal bir-riskju illi jiġi rekwiżizzjonat ghaliex ma kienx dekontrollat. Ghazlu l-anqas riskjuz ghalihom fl-istat tad-dritt li kien *a tempo vergine*.

Tenut kont tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum, il-Qorti sejra <u>tichad</u> iz-zewg eccezzjonijiet, peress illi fil-kaz odjern ma jistax jinghad illi da parti ta` l-awturi fit-titolu ta` r-rikorrenti seta` kien hemm accettazzjoni volontarja tal-Art 12 tal-Kap 158. Inoltre r-rikorrenti bhala tali ma kellhiex triq ohra ghajr illi taccetta dak li diga` impost fuq min kien jipprecedi lilha fit-titolu.

Din il-Qorti ssib sostenn ghal din il-motivazzjoni fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 fil-kawza: **<u>Frances Montanaro et vs Avukat Generali et</u>**. Minn din id-decizjoni sar appell li ghadu mhuwiex appuntat.

F`dak il-kaz, meta r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom fit-titolu kkonċedew il-fond b`enfitewsi temporanja, il-liġi in kwistjoni kienet diġa fis-seħħ u allura sar l-argument mill-intimati li s-sidien kienu jafu bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom.

Il-Qorti qalet hekk:-

"Din il-Qorti taqbel mal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza kwotata ta` Franco Buttigieg li jista` jkun

li huwa minnu li s-sidien kienu effettivament kostretti jagħtu l-proprjetà tagħhom b`enfitewsi minħabba li dak iż-żmien huwa notorju li l-awtoritajiet kienu qegħdin jimponu ordnijiet ta` rekwiżizzjoni fuq proprjetajiet vojta, u allura s-sidien għażlu dak li dehrilhom li kien `the lesser evil` fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

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

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

jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Rose Borg vs l-Avukat Ġenerali et****, deċiża fil-25 ta` Frar 2016, li kienet ukoll tirrigwarda l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 f`ċirkostanzi fejn is-sidien kienu kkonċedew il-proprjeta b`titolu ta` enfitewsi temporanja wara s-sena 1979, ikkunsidrat illi:*
"Fil-kaz recenti deciza mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet Case of Zammit and Attard Cassar v Malta fit-30 ta` Lulju 2015, il-Qorti dahlet fil-kwistjoni ta` implied waiver u cioè:
\
"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic

courts` refusals of the applicants` demands) despite the applicants` knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

49. More recently, in R & L, s.r.o. and Others v. the Czech Republic (nos. 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 July 2014) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective houses their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference ith the landlords` right to use their property (ibid. § 106)."

Il-Qorti hija konxja li anke l-fatti tal-kazi fuq citati mhumiex identici ghall-kaz in ezami. Madanakollu t-tema hija wahda, cioè, li r-rinunzja (waiver) ghad-dritt ghandha tkun wahda libera u espressa, fejn id-drittijiet li qed jigu rinunzjati huma certi, u prevedibbli. Fil-materja ta` drittijiet fondamentali tal-bniedem fejn jirrizulta l-isproporzjon sancit mill-Konvenzjoni, l-ezami tal-Qorti ghandha tkun wahda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt.

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

...

Illi ghalhekk, meqjus dak kollu premess, din il-Qorti tikkonsidra li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) tal-Kap 158 wara t-trapass ta` kwazi erbghin sena l-johloq piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti li certament ma kienx previdibbli fil-mument meta dahlet fil-koncessjoni enfitewtika. Mhux biss, imma din il-Qorti issibha difficli, anzi ripudjanti biex taccetta li b`tali koncessjoni, is-sid odjerna irrinunzjat ghal kull protezzjoni li ttiha l-ligi ghad-drittijiet fondamentali taghha inkondizzjonalment u in perpetwità."

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

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

danni ma jikkorreġix dawn in-nuqqasijiet, li jeħtieġu l-ħolqien ta` proċeduri ġodda bi proċess leġislativ mhux ġudizzjarju.”

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

Il-Qorti ma tarax li ghandha tidhol fl-argument li sar fil-kors tal-kawza fejn kien allegat illi l-fond kien u baqa` tal-familja Gasan u fejn kien allegat illi f`sentenza ta` dawn il-Qrati, kien inghad illi fejn il-membri tal-kumpannija li ssir is-sid tal-proprjeta` jkunu l-istess bhal tal-awturi taghha, is-sid il-gdid m` ghandux jitqies kumpannija differenti.

VI. <u>It-tielet (3) eccezzjoni tal-intimati Mifsud</u>

Fit-tielet eccezzjoni, l-intimati Mifsud jeccepixxu illi kienet is-socjeta` rikorrenti stess li rceviet u accettat il-kera bit-thaddim tal-Art 12 tal-Kap 158. Cio` nonostante r-rikorrenti qeghda tilmenta dwar l-istess disposizzjoni bil-kawza tal-lum.

Ghall-intimati Mifsud, dan ifisser illi s-socjeta` rikorrenti gharfet u rrikonoxxiet, accettat u rratifikat il-validita` u l-legittimita` shiha tal-Art 12.

Din il-Qorti tqis l-eccezzjoni bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Il-Qorti 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 ghal kera.

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

Mhuwiex ta` difiza ghall-intimati Mifsud illi jsostnu li r-rikorrenti kienu jaccettaw il-kera u b` hekk huma rratifikaw l-kerverzjoni ghal kera.

Il-fatt stess illi kienet accettata kera ma jammontax ghal rinunzja jew ghal ostakolu biex jittiehdu passi ta` x-xorta tal-lum.

Il-Qorti tqis li meta r-rikorrenti kienet bdiet taccetta l-hlas tal-kera (inkluzi l-awmenti) skont il-ligi, tifhem li sar hekk ghaliex ma kienx hemm alternattiva.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament ippreseduta fit-30 ta` Ottubru 2015 fil-kawza: **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs l-Avukat Generali et** : inghad hekk :-

> "*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."*

Kien hemm konferma ta` dan fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 fejn inghad illi:-

> *"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 jrrizultaw 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."

Anke l-ECHR fid-decizjoni li tat fit-3 ta` Lulju 2014 fil-kaz ta` **R & L, s.r.o. and Others vs the Czech Republic** kienet irrilevat illi :-

"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* ***<u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u>****, datata 30 ta` Lulju, 2015]

In vista tal-premess, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni.

VII. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Mifsud, l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali safejn dawn jirrigwardaw l-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-eccezzjoni 2.4 tal-intimat Avukat Generali</u>

Fis-sostanza dak li qed jigi eccepit b`dawn l-eccezzjonijiet huwa li ma hemmx ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex din id-disposizzjoni tghodd biss fil-kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta` mentri l-kaz tal-lum jittratta mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu li ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.

<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 għassaħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

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

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

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew 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 flinteress pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju flinteress pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

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 tehid 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 "it-tgawdija ta` proprjeta`". 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 peaceful enjoyment 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 33 sa 45. 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: **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** : 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-eghluq 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 ***re Josephine Bugeja et versus Avukat Ġenerali****, 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 : **Rose Borg vs Avukat Generali et** : 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. **Amato Gauci vs Avukat Generali**,deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta` Mejju 2006; **Galea et vs Briffa**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001; **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent et**. deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Frar 2011; **Bugeja et vs Avukat Generali** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta` Dicembru 2009; **Josephine Bugeja v Avukat Generali** (QK - 7 ta` Dicembru 2006); **Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et** 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 ***__Amato Gauċi vs Malta__*** *(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 **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**). 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>**)

Tenut kont ta` l-premess, din il-Qorti taqbel ma` dik il-gurisprudenza fejn jinghad illi mhuwiex esklużli xi dispożizzjonijiet tal-Kap 158 jistgħu fis-sewwa jwasslu għal ċirkostanzi li jnisslu ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Cio` nonostante, meta taghmel ezami tac-cirkostanzi ta` dan il-kaz, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma tistax tigi meqjusa li garrbet ksur tal-jedd taghha hekk kif sancit fl-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Dan qieghed jinghad peress li dan il-kaz kuntrarjament ghal uhud mid-decizjonijiet fuq citati ma kienx jitratta fatti fejn enfitewsi temporanja kienet konvertita ghal enfitewsi perpetwa.

Il-kaz tal-lum jittratta konverzjoni minn enfitewsi temporanja ghal lokazzjoni fejn ir-rikorrenti baqghet sid tal-post ghalkemm ma setghetx tinqeda bih kif riedet.

Il-Qorti qieset ukoll li bl-emendi li dahhlu ghal dak li ghandu x` jaqsam ma` kera ta` postijiet residenzjali, ir-rikorrenti qua sid tal-post inghatat rimedji biex tiehu lura l-post f` kazi partikolari u anke inghatat zieda fil-kera. Irrizulta li l-okkupanti huma persuni ta` eta` avvanzata, kif ukoll irrizulta li m`ghandhom lil hadd minn qrabathom jirrisjedi maghhom.

Ghalhekk qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Mifsud u l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali safejn dawn jirrigwardaw l-Art 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll l-eccezzjoni 2.4 tal-intimat Avukat Generali.

Konsegwentement sejra tichad it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda l-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

VIII. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Mifsud u l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali safejn dawn jirrigwardaw l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-eccezzjonijiet tal-intimati li huma relatati mal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom, kemm l-intimati Mifsud u kif ukoll l-Avukat Generali jghidu illi ma kien hemm l-ebda lezjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fl-eccezzjoni 2.5, l-Avukat Generali jkompli jeccepixxi illi l-ghan wara d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 huwa illi kemm jista` jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh.

Fl-eccezzjoni 2.6, ikun eccepit mill-Avukat Generali illi l-mizura ta` kontroll ta` l-uzu ta` proprjeta` li ghaliha qed tigi soggetta l-kumpannija rikorrenti hija wahda temporanja u dan ukoll peress li c-cirkostanzi li fihom hija tista` tirriprendi l-proprjeta` twessghu bid-diversi emendi li saru tul iz-zmien fir-regolament tal-istitut tal-kera ta` fondi residenzjali.

Inghad ukoll illi l-kumpannija rikorrenti qeghda tigi kkumpensata ghall-kontroll tal-uzu tramite awment regolari ta` kera.

L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni 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.".*

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

L-introduzzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 certament li jikkwalifika bhala kontroll ta` uzu u dan anke fl-isfond ta` dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deciza mill-ECHR fil-15 ta` Settembru 2009 li kienet titratta proprju l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158.

Fil-kaz **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 ghandhu wkoll jigi salvagwardjat u għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, il-Qorti sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza fil-kaz ta` **Amato Gauci vs Malta** (op. cit.) :

> *"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` **Zammit & Attard Cassar vs Malta** 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>**
Qorti Kostituzzjonali – 23 ta` Ottubru 2013

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, fejnbazikament 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 ghal 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 kenitx 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 vNorway 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, cjoe 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. **<u>Angela sive` Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et</u>**
Qorti Kostituzzjonali – 7 ta` Dicembru 2012

Fil-kawza kienet trattata l-kompatibilita tal-Art 12A tal-Kap 158 mal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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` Diċembru 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 ghal 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 – Qorti Kostituzzjonali – 31 ta` Jannar 2014

Anke dan kien kaz li kien jittratta l-Art 12A tal-Kap 158 in relazzjoni mal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Inghad hekk:-

Meta l-qorti tqi :-

"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, cjoe` 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 bhalar-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."

Kompla jinghad :-

"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 illui 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.

Is-sentenza tal-Ewwel Qorti kienet ikkonfermata.

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. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et
Qorti Kostituzzjonali – 29 ta\` April 2016

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 kienx hemm 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>
Qorti Kostituzzjonali – 31 ta` Jannar 2014

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 Awissu 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 Gunju2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged 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."

"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 Awissu 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 Gunju2006] [

ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged 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>
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali – 7 ta` Frar 2017

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 Bezzina 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-liberalizzazzjoni;

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 kenitx 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>
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali – 2 ta` Mejju 2017

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>**
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali – 25 ta` Frar 2016

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 ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.

Madankollu, wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta` apprezzament li ghandu 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>**
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali –
11 ta` Mejju 2017 - Rik. Nru. 72/15 JPG

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 appellate 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>**
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali - Rik. Nru. 80/14 MCH – 27 ta` Gunju 2017

<u>Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et</u>
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali - Rik. Nru. 88/14 MCH – 27 ta` Gunju 2017

<u>Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor Prim Ministru et</u>
Prim`Awla – Gurisdizzjoni Kostituzzjonali – Rik. Nru. 96/14 MCH)

It-tliet sentenzi nghataw kollha minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta` Gunju 2017.

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

Il-Qorti sabet 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 **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016; **Velosa Barreto vs. Portugal**, 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334)).*

Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop

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."

IX. <u>Risultanzi dwar l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u>

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet abbazi tal-fattispeci tal-kaz in esami :-

Fiz-zmien meta l-fond in kwistjoni nghata b`cens temporanju lill-intimat Mifsud u cioe` fl-1968, hadd ma kien jipprospetta illi hdax il-sena wara kien se jkun hemm emendi ghall-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (illum il-Kap 158) u cioe` l-Att XXIII tal-1979 li kienu se jgibu maghhom lezjoni tad-dritt ta` propjeta` bil-fatt illi relazzjoni *ex contractu* ta` cens

temporanju tinbidel fi dritt ta` kera *ope legis* favur dak li kien ic-censwalist bla ma s-sid ikun jista` jopponi l-konverzjoni jekk ikunu sodisfatti l-kondizzjonijiet indikati fl-istess Att.

Hija baxxa ir-rata ta` kera li r-rikorrenti ghandha dritt tithallas bl-applikazzjoni tal-Art 12(2)(b)(i) tal-Kap 158, meta raffrontata mal-kera fis-suq hieles. Id-disparita` hija notevoli u sinjifikanti.

Fil-kaz ta` **<u>Connie Zammit et vs Malta</u>** [App. Numru 16756/90] l-ECHR irrilevat illi : "*While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants.*"

Il-qaghda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiz illum m`hijiex dik li kienet meta dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Fil-fatt hija bil-ferm aktar posittiva fis-setturi kollha milli qatt kienet dak iz-zmien.

Minkejja li l-kera tizdied kull tlett snin, il-kera xorta wahda hija distakkata mir-realta` ta` tkabbir ekonomiku li kiseb il-pajjiz.

Fil-verita` s-sid fis-sitwazzjoni li tinsab fiha r-rikorrenti ghandu jdejh marbuta ghar-rigward ta` b`kemm tista` tizdied il-kera, propju ghaliex mhijiex il-kontrattazzjoni li twassal ghal ftehim dwar il-kera izda l-ligi stess li timponi l-awment.

Fil-kaz ta` **<u>Anthony Aquilina vs Malta</u>** 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 "**<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>**, 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.

Issib illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 abbazi tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz tal-lum, ir-rikorrenti garrbet ksur tal-jedd fondamentali taghha hekk kif huwa mhares bl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha fejn dawn jirrigwardaw l-lezjoni lamentata mir-rikorrenti tal-jedd taghha skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

X. <u>Ir-rimedju</u>

Fir-raba` eccezzjoni, l-intimati Mifsud jikkontestaw illi r-rikorrenti b` xi mod garrbet danni li jistghu jigu mputabbli lilhom. Daqstant iehor ma haqqhiex tiehu kumpens.

Min-naha tieghu, l-Avukat Generali jeccepixxi illi meta l-iskop pubbliku jkun socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li jkun qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid, dment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ikun fil-kuntest ta` ligi li jkollha ghan socjali ta` nteress generali.

Dan premess, l-Avukat Generali jikkontendi wkoll illi jekk din il-Qorti jidhrilha li ghandha ssib ksur, allura tenut kont tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz ghandha taghmel biss dikjarazzjoni ta` ksur peress din tkun sufficjenti minghajr il-htiega li taghti kumpens.

Kien eccepit ukoll mill-Avukat Generali illi r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, in partikolari izda mhux biss l-izgumbrament tal-intimati Mifsud mill-appartment de quo, mhux gustifikati.

1. **Kumpens**

Il-Qorti sejra tqis il-kumpens.

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 proċediment 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 ghal 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 : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : op cit : inghad :-

"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)."

Il-Qorti diga` ddikjarat illi sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Accertat il-fattur tal-isproporzjon bhala l-pern tal-vjolazzjoni, il-Qorti mhijiex tal-fehma illi dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni tkun mizura jew rimedju sufficjenti, izda hija tal-fehma li ghall-vjolazzjoni riskontrata ghandha taghti kumpens.

Dwar il-quantum tal-kumpens, il-Qorti tqis illi ghalkemm l-isproporzjon 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.

Il-Qorti tifhem illi l-intervent tal-Istat kien intiz ghal ghan socjali.

Tifhem ukoll illi l-awtur tar-rikorrenti meta ta l-fond b`subcens temporanju fl-1968 lill-intimat Mifsud ma kienx jaf u lanqas seta` qatt jissoponi li l-1979, hdax-il sena, wara kienet sejra ssir liigi fejn l-effett pratiku taghha kien illi ma jiehux lura l-fond.

Meta tigi biex tistabilixxi l-kumpens, il-Qorti ghandha tqis kemm damet ir-rikorrenti sabiex tistitwixxi dan il-procediment.

Premess dan kollu, il-Qorti tirrileva illi skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju ta` l-fond fl-2015, ikkalkulat bir-rata ta` 3.5% fuq valur fis-suq ta` EUR 140,000, kien jammonta ghal EUR 4,900 fis-sena. Il-perit tekniku fisser ukoll illi l-valur lokatizju fl-1985 kien ta` EUR 644 fis-sena; fl-1990 kien ta` EUR 903 fis-sena ; fil-1995 kien ta` EUR 1266 fis-sena ; fl-2000 kien ta` EUR 1776 fis-sena ; fl-2005 kien ta` EUR 2491 fis-sena; waqt li fl-2010 il-valur lokatizju kien ta` EUR 3494.

Min-naha tieghu, Perit Paul Buhagiar, perit *ex parte* mahtur mill-Avukat Generali, ikkonkluda illi l-valur prezenti tal-flat liberu u frank ta` EUR 118,000 meta jitqarreb ghall-eqreb EUR 500. Stqarr illi l-kera f`kazi simili bhal dak tal-lum tittiehed ghal mhux izjed minn 2.75% tal-valur tal-

post u ghalhekk tammonta ghal EUR 3,245 fis-sena jew EUR 270.42 fix-xahar.

Meta jitqies li r-ritorn fuq l-appartament in kwistjoni kien dak ta` EUR 730.14c fis-sena, dan jindika b` mod evidenti li kien hemm diskrepanza qawwija mill-valur lokatizzju reali ta` dan l-appartament.

Ghalhekk, fl-aghar ipotezi ghar-rikorrenti, li kieku l-Qorti kellha toqghod fuq il-valur lokatizju kif determinat mill-perit ex parte tal-Avukat Generali, ir-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq jammonta ghal ferm aktar mill-kera li effettivament kienet qed tithallas lir-rikorrenti.

Madanakollu, minkejja din id-diskrepanza tal-valuri, hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid.

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

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

Kumpens ta` EUR 2,500.

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

Kumpens ta` EUR 5,000.

Vincent Curmi noe vs Avukat Generali et deciza fl-24 ta` Gunju 2016

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

Rose Borg vs Avukat Generali et 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 il-kumpens ghandu jithallas lill-Avukat Generali li fil-kawza tal-lum qieghed jirrapprezenta l-Istat (ara : <u>Rose Borg vs Avukat Generali et</u> : op. cit.)

2. L-izgumbrament tal-intimati Mifsud

Fit-tieni talba, ir-rikorrenti talbet l-izgumbrament tal-intimati Mifsud mill-fond de quo.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-24 ta` April 2015 fil-kawza : **Michael Angelo Briffa et vs Nadia Merten** : fejn inghad hekk :-

> *" … Illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, … … … il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". Il-qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax tħalli illi, bis-saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni taċ-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Ir-rimedju għalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, i.e. billi ma tħallix illi sseħħ il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa` bla titolu.*
>
> *16. Lanqas ma huwa relevanti l-fatt illi r-rimedju mogħti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta` Amato Gauci kien il-kundanna tal-gvern li jħallas id-danni u mhux il-kundanna tal-kerrej għal żgumbrament. Qabel xejn kawżi quddiem il-Qorti Ewropea jsiru kontra l-istat u mhux kontra ċittadini privati: il-kerrej, li ma kienx parti fil-kawża, ma setax jiġi kundannat li jiżgombra. Barra minn hekk, ir-rimedju li tista` tagħti dik il-qorti huwa biss kontra l-istat: ma għandha ebda setgħa tordna żgumbrament ta` ċittadini privati. Ukoll, dik il-qorti tista` biss tgħid illi irravvizat ksur ta` xi disposizzjoni tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali iżda ma għandha ebda setgħa li tgħid illi l-liġi domestika "tkun bla effett"."*

Fil-kawza : **<u>Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et</u>** : op cit : l-Ewwel Qorti qalet li :

"…fost ir-rimedji li qiegħda titolob l-attriċi għal dan il-ksur hemm dak tal-iżgumbrament tal-konvenuti Bajada mill-fond. Din il-qorti ma tarax illi huwa kompitu tagħha fil-kompetenza kostituzzjonali li tagħti ordni ta` żgumbrament, ukoll għax ma ġiex, u ma setax jiġi, dibattut quddiemha jekk il-konvenuti Bajada għandhomx xi titolu ieħor biex iżommu l-fond. Jidher ukoll illi hemm kawża oħra pendenti bejn l-attriċi u l-kerrejja (rikors maħluf numru 288/2007) fejn tiġi dibattuta l-kwistjoni taliżgumbrament. Għall-għanijiet ta` din il-kawża tal-lum huwa biżżejjed li jingħad illi l-konvenuti Bajada ma jistgħux jinqdew bl-art. 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li għamlet jew tista` tagħmel l-attriċi fil-forum kompetenti biex tikseb l-iżgumbrament tagħhom."

Fis-sentenza taghha l-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li :

"Dwar x`ghandu jkun ir-rimedju, l-Ewwel Qorti pprovdiet billi qalet illi l-intimati Bajada ma jkunux jistghu jinqdew bl-Artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqghu ghal kull azzjoni li tista` taghmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti biex tikseb l-izgumbrament taghhom. Din il-Qorti, wara li hasbet fit-tul fuq din il-materja, tara li dan mhux rimedju li tista` taghti.

Il-bilanc bejn l-interessi differenti jrid joholqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tieghu. Ghan-nuqqas tal-Gvern ma ghandux ibati ccittadin. La darba, f`dan il-kaz, il-ligi per se ma gietx meqjusa li tikser il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, ma tistax tigi dizapplikata ghall-kaz. Din il-Qorti gia` osservat f`kuntest iehor li meta jkun hemm ordni ta` rekwizizzjoni u l-Gvern iqieghed persuna ohra in situ b`kera li titqies baxxa, ir-rimedju mhux li tithassar dik l-ordni ta` rekwizizzjoni izda li jinghata kumpens adegwat bhala just satisfaction u

dan talli ma nholoqx bilanc gust bejn l-interessi involuti. F`dawn ic-cirkostanzi, ma tkunx l-ordni ta` rekwizizzjoni nnifisha li tkun kisret id-dritt ta` proprjeta` tas-sid, izda l-mekkanizmu ta` kumpens (ara Montanaro Gauci v. Direttur Akkomodazzjoni Socjali et, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Novembru 2011). Anke l-kaz meritu ta` din il-kawza m`huwhiex il-passi li ha l-Gvern fl-interess generali li huma hziena izda l-mekkanizmu li holoq biex jigi determinat l-applikazzjoni tal-ligi u l-quantum tal-kumpens. Ghalhekk, anke f`dan il-kaz, ir-rimedju ghandu jkun ta` kumpens, kif del resto jipprovdi l-Artikolu 41 ta` Konvenzjoni Ewropeja, l-uniku ligi li nstab li gie miksur.

Din il-Qorti ma tistax taghti ordni li twassal, wisq probabbli, ghat-tkeccija tal-konjugi Bajada mill-fond inkwistjoni, meta l-protezzjoni infisha, moghtija lilhom mill-Gvern, mhux leziva ghad-drittijiet tas-sid. Veru li jista jinghad li, f`dan il-kaz, il-konjugi Bajada ma haqqhomx jibqghu fil-post la darba ghandhom proprjeta` immobbli ohra, pero`, ghal dan ma hasibx il-Legislatur, u ma jahtux il-konjugi Bajada li jippruvaw jiehdu vantagg mil-ligi kif inhi.

Kif osservat il-Qorti Ewropeja tal-Gustizzja fil-kaz ta` Amato Gauci, aktar qabel imsemmi, meta l-ligi ma tipprovdix li s-sid ikun jista` jikkontesta d-dritt tal-enfitewta li juzufriwixxi ruhu bil-beneficcji li taghtih il-ligi "on the basis that they were not deserving of such protection, as they owned alternative accomodation", ir-rizultat ikun li "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners". Kwindi, il-ligi ghandha titqies applikabbli ghall-kaz, izda peress li fl-istess ligi jezistu nuqqasijiet procedurali biex jinholoq bilanc gust, irid jinghata kumpens adegwat lis-sid halli "jinholoq" dan il-bilanc."

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza : **<u>Dr. Cedric Mifsud et vs. L-Avukat Ġenerali et</u>** : op cit : inghad hekk :-

> *"13. It-tieni aggravju jolqot ir-rimedju li tat l-ewwel qorti meta qalet illi l-konvenuti Azzopardi ma jistgħux jinqdew bl-art. 12(2) biex iżommu l-proprjetà tal-atturi b`kiri. …*
>
> *14. Huwa minnu illi l-Avukat Ġenerali bħala rappreżentant tal-gvern għandu interess ġenerali fit-twettiq tal-politika ta` social housing. Madankollu, għall-għanijiet ta` proċeduri ġudizzjarji interess ġenerali bħal dak jista` ma jkunx biżejjed jekk il-parti interessata ma tkunx se tieħu vantaġġ fil-każ partikolari.*
>
> *15. Fil-każ tal-lum il-konvenuti Azzopardi ma appellawx mis-sentenza li għalhekk, għalihom, hija res iudicata. L-istess konvenuti Azzopardi għalhekk huma marbuta bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi "ma jistgħux jinvokaw dan il-provvediment [tal-art. 12(2) tal-Kap. 158] biex jibqgħu jabitaw fil-fond oġġett ta` dawn il-proċeduri". Huwa ovvju għalhekk illi, għall-għanijiet tal-kawża tallum, l-Avukat Ġenerali ma jista` jikseb ebda vantaġġ minn dan l-aggravju.*
>
> *16. Għal din ir-raġuni l-qorti ma tqisx aktar dan l-aggravju."*

Fis-sentenza : **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** : op cit : inghad hekk :-

> *"Illi għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimati Ganado mill-post;*
>
> *Illi l-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrent fil-qagħda attwali qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu dwar ħwejġu. Kif sewwa jgħid, jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta` kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u*

kull kumpens f`kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata` l-kawża billi l-Qorti ma tistax f`kawża bħal din tagħti kumpens għall-ġejjieni li mhux magħruf kemm jista` jtul (Ara Amato Gauċi vs Malta §80);
Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali jitlob l-għoti ta` rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b`mod li l-għoti waħdu ta` kumpens jista` ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F`każijiet ta` dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta` Rekwiżizzjoni);

Illi f`dan ir-rigward u wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti tagħżel li tagħmel tagħha l-prinċipji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f`ċirkostanza bħal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawża fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et §§ 32 – 36) u tgħid li l-intimati Ganado ma jistgħux jibqgħu jinqdew bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F`każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta` rimedju li tista` tagħti f`każ li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attriċi;

Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien "konvenzjonali" tagħha, il-kwestjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b`dak

il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta` dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq f`azzjoni apposta;
Illi għalhekk, għall-finijiet tal-istess tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Ganado ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent."

(ara wkoll : **<u>Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et</u>** : op cit ; **<u>Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et</u>** : op. cit. : u **<u>Victor Portanier et vs Avukat Generali et</u>** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 - fost ohrajn).

Fid-decizjoni illi tat l-ECHR fil-kaz ta` **<u>Frendo Randon and Others v. Malta</u>** fit-22 ta` Frar 2012 inghad illi :-

"16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000-XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial

reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Tghodd ukoll il-konklużjoni li waslet ghaliha l-ECHR fil-kaz ta` **Lindheim and Others vs Norway** tat-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."*

Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le.

Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali, dik il-ligi ma tistax tibqa` tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` dik il-parti.

Din il-Qorti tghid wkoll illi hekk kif tinsab dedotta l-ewwel talba, din tmur oltre l-parametri ta` procediment kostituzzjonali.

Mhuwiex kompitu ta` *din* il-Qorti Kostituzzjonali li tinvestiga jekk bl-operazzjonijiet ta` l-Art 12 tal-kap 158 tal-Ligjiet ta` Malta u

bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimati Mifsud tal-fond de quo, qed jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta`.

Jekk hemmx din l-impossibilita` li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` hija materja li ghandha tkun trattata quddiem il-qrati u/jew tribunali ta` kompetenza "ordinarja".

Din il-Qorti lanqas ma taqbel mat-talba ta` r-rikorrenti kif dedotta illi, bil-liġi kif inhi, ma tista` qatt tiehu lura l-pussess ta` l-appartament.

Ma jistax jingħad li lir-rikorrenti ntemmilha l-jedd li tieħu l-post lura jew li dan sejjer jibqa` għand l-intimati Mifsud ighaddi kemm ighaddi zmien.

Dak li nghad mir-rikorrenti huwa legalment u fattwalment zbaljat.

Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra tilqa` l-ewwel talba u lanqas mhi sejra tordna l-izgumbrament tal-intimati Mifsud mill-fond de quo.

<u>Decide</u>

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

Tilqa` l-ewwel (1) eccezzjoni ta` l-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud u l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali limitatament safejn dawn l-eccezzjonijiet jittrattaw l-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tichad l-istess zewg eccezzjonijiet limitatament u safejn dawn jittrattaw l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Tichad it-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba` (4) u l-hames (5) eccezzjonijiet tal-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud.

Tichad l-eccezzjonijiet ta` l-intimat Avukat Generali bin-numru 2.1 ; 2.2 ; 2.5 ; 2.6 u 2.7.

Tilqa` l-eccezzjonijiet ta` l-intimat Avukat Generali bin-numru 2.3 u 2.4.

Tichad l-ewwel (1) talba.

Tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi, filwaqt illi tiddikjara illi r-rikorrenti 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, tiddikjara illi r-rikorrenti ma garrbet l-ebda vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-propjeta` kif imhares bl-Art 37 ta` l-Kostituzzjoni ta` Malta.

Tkompli tipprovdi dwar it-tieni (2) talba billi filwaqt li tiddikjara illi r-rikorrenti ghandha tinghata rimedju xieraq ghall-vjolazzjoni subita kif ser jinghad, dan ir-rimedju m`ghandux ikun l-izgumbrament tal-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud, u ghalhekk mhijiex sejra tordna l-izgumbrament tal-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud mill-fond de quo.

Tiddikjara wkoll illi l-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud ma jistghux jistriehu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex jibqghu joqghodu fil-fond Flat 3, Anglia Flats, 2 Pjazza Sant`Anna, Floriana.

Riferibbilment ghat-tielet (3) talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali wahdu huwa responsabbli sabiex ihallas

kumpens lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni riskontrata skont kif fuq inghad.

Riferibbilment ghar-raba` (4) talba, tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta` hamest elef Ewro (€5,000) ghall-vjolazzjoni subita 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.

Riferibbilment ghall-hames talba, tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti.

Tordna lir-rikorrenti sabiex thallas biss l-ispejjez relatati mal-ewwel talba.

Tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez l-ohra kollha, inkluzi l-ispejjez tal-intimati Joseph u Mary Rose konjugi Mifsud.

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