MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum ls-7 ta' Novembru, 2017.

Prim Awla tal-Qorti Civili
Sede Kostituzzjonali

Rikors Numru 2/2017 SM

Maria Pia *sive* Marian Galea
(KI 0457956 M)

vs.

Avukat Generali
George Attard (KI 656944M) u
Giovanna sive Joanna Attard
(KI 579052 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur datat it-18 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hi proprjetarja tal-fond numru 3, Misrah San Pawl, l-Imdina, u tal-fond numru 8, Triq Santu Rokku, l-Imdina wkoll;

1.2. Illi l-imsemmija proprjetajiet huma interkonnessi;

1.3. Illi akkwistat l-istess proprjetajiet permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat is-6 ta' Dicembru, 2016, *in atti* tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, (ara foll 6);

1.4. Illi wirtet l-istess proprjeta` fuq indikata mill-eredita` tal-mama` taghha Miriam Pace nee` Depiro Gourgion, u li kienu gew ghand l-istess minn divizjoni antecedenti bejn l-ahwa Depiro Gourgion;

1.5. Illi l-fondi *de quo* kienu gew mikrija lill-intimati permezz ta' skrittura privata datata s-7 t'Ottubru, 1972, redatta min-Nutar Dottor George Bonello Dupius ghall-perjodu ta' 25 sena mill-ahwa Depiro Gourgion, dekorribbli mill-1 ta' Jannar, 1973, (ara foll 28);

1.6. Illi l-istess fondi interkonnessi jirrizultaw li huma dekontrollati mill-14 ta' Novembru, 1960, (ara foll 31 u 32);

1.7. Illi l-fondi in dizamina gew mikrija bil-kera ta' hmistax- il lira sterlina, (£15.00), fix-xahar u ghaxar liri sterlini, (£10.00), fix-xahar rispettivament, (ara foll 28 u 29), (u mhux kif erroneament indikat fir-rikors promotur, (ara foll 2);

1.8. Illi l-kera fuq indikata kellha tigi terminata fil-31 ta' Dicembru, 1998, (ara foll 29);

1.9. Illi l-ftehim *de quo* kien iffirmat qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Gunju, 1979, u konsegwenza tal-istess, id-drittijiet patrimonjali taghha gew effettwati radikalment *stante* li minhabba f'hekk, il-proprjeta` *de quo* ma setghetx tittiehed lura qatt minghand l-intimati;

1.10. Illi qabel l-Att XXIII tal-1979, la l-proprjeta` in dizamina kienet dekontrollata, din ma kienitx suggetta ghar-

rekwizizzjoni u l-kera de quo kienet tigi terminata skont il-ftehim;

1.11. Illi l-Att fuq riferit biddel din is-sitwazzjoni radikalment billi l-intimati u l-eredi taghhom inghataw id-dritt li jibqghu jghixu fl-istess proprjeta` bil-kundizzjoni li:

1.11.1. Ikunu cittadini Maltin;

1.11.2. Juzaw l-istess bhala residenza ordinarja;

1.11.3. L-awment fil-kera jkun skont ir-rata tal-inflazzjoni ufficjali;

1.12. Illi konsegwentement giet spossessata mid-dritt li tuza l-proprjeta` taghha wara li jiskadi l-perjodu lokatizju pattwit;

1.13. Illi ghalhekk giet imposta fuqha relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit;

1.14. Illi ghalhekk bl-Att *de quo* intilef dak il-bilanc bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin kif milhuq fl-iskrittura fuq riferita datata s-7 t'Ottubru, 1972;

1.15. Illi wara l-promulgazzjoni tal-att *de quo* l-intimati jippretendu li jkomplu jiddetjenu l-istess proprjeta` b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni *ai termini* tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta , (minn issa 'l quddiem Kap 158), u dan, bil-kera ta' tliet mitt euro, (€300.00), fis-sena;

1.16. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-1 ta' Jannar, 1981, bejn Miriam Pace u l-intimati, giet emendata l-iskrittura precedenti in diziamina, (ara foll 33);

1.17. Illi sussegwentement ghall-iskadenza tal-perjodu lokatizju in dizamina, (l-1 ta' Jannar, 1998), l-intimati bdew ihallsu l-kera *ai termini* tal-Kap 158 bil-kera ta' elf, tliet mija u sebgha u disghin euro u tnejn u sittin centezmu, (€1,397.62) fis-sena;

1.18. Illi l-intimati baqghu jhallsu l-kera indikata fil-paragrafu precedenti sal-1 ta' Jannar, 2013, meta l-kera kellha tigi awmentata ghal elf, disa' mija, sebgha u sebghin euro u

disa' centezmi, (€1,977.09) fis sena, u sussegwentement *ai termini* tal-Att X tal-2009, il-kera kellha terga tigi awmentata ghal elfejn u hames euro u tliet centezmi, (€2,005.03), mill-1 ta' Jannar, 2016;

1.19. Illi konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti giet imcahhda mid-dgawdija tal-proprjeta` taghha minghajr m'inghatat kumpens ghat-tehid tal-istess proprjeta`;

1.20. Illi *di piu`*, r-rikorrenti kellha bzonn l-istess proprjeta` biex hi u l-membri tal-familja taghha jabitaw fih, biex b'hekk gew ukoll lezi d-drittijiet taghha ta' proprjeta` kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta, (minn issa 'l quddiem il-Kostituzzjoni), u mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, (minn issa 'l quddiem il-Konvenzjoni);

1.21. Illi l-agir in dizamina gie ezaminat fid-decizjonijiet riferiti mir-rikorrenti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali, (minn issa 'l quddiem il-Qorti ta' Strasburgu);

1.22. Illi l-intervent legislattiv in dizamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li teffettwa t-trasferiment liberu tal-proprjeta` taghha u kiser il-principju tal-proporzjonalita`;

1.23. Illi f'cirkostanzi simili cittadin m'ghandux jigi assoggettat ghal ligijiet li ma setghax jipprevedi li effettivament itelfuh mill-proprjeta` tieghu;

1.24. Illi *ai termini* tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni u tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess, l-intimat ghandu jhallas kumpens lir-rikorrenti ghal hsara lilha kkagunata;

1.25. Illi fid-dawl tal-istess, fil-konfront tar-rikorrenti inkiser ukoll l-artikli 37 u 41 tal-Kostituzzjoni, u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minhabba l-artiklu 5 tal-Kap 158;

1.26. Illi konsegwentement aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.26.1. Tiddikjara li l-artiklu 5 tal-Kap 158 u ligijiet vigenti jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati fil-proprjeta` in meritu u jaghmluha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` taghha minkejja dak pattwit fl-iskrittura datata s-7 t'Ottubru, 1972;

1.26.2. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghad-dgawdija tal-proprjeta` in dizamina in vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

1.26.3. Taghti rimedju xieraq lir-rikorrenti, inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-proprjeta` *de quo*;

1.26.4. Tiddikjara li l-intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti u ghall-kumpens dovut in konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, u dan, anke *ai termini* tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

1.26.5. Tillikwida l-istess danni u kumpens lir-rikorrenti *ai termini* tal-artiklu 41 tal-Konvenzjoni;

1.26.6. Tikkundanna lill-intimat ihallas kumpens ghad-danni likwidati;

1.26.7. Bl-ispejjez kif dedotti fl-imsemmi rikors promotur;

2. Rat id-digriet taghha datat iz-19 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh fl-udjenza hemm indikata, (ara foll 40);

3.0. Rat ir-risposta datata l-31 ta' Jannar, 2017, li permezz taghha l-intimat Avukat Generali irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 46):

3.1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandha:

3.1.1. Tipprova l-origini tat-titolu taghha;

3.1.2. Illi l-ksur tal-ligi rikjamata sar qabel April, 1987;

3.2. Illi fil-mertu sintetikament isosstni s-segwenti:

3.2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati *stante* li l-proprjeta` in kwistjoni tirrizulta okkupata a bazi legali skont il-Kap 158;

3.2.2. Illi meta l-iskop pubbliku hu socjali, l-valur pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-istess proprjeta` ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq;

3.2.3. Illi r-rikorrenti mhix tilmenta mill-fatt li ma thallsitx il-kera jew li accettat l-istess b'rizerva, u b'hekk, jekk il-kera kienet tithallas regolarment, mhux il-kaz li titlob kumpens retroattiv;

3.2.4. Illi l-artiklu 5 tal-Kap 158 ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta`, izda kontroll ta' uzu tal-proprjeta` fil-parametri Kostituzzjonali u tal-Konvenzjoni;

3.2.5. Illi r-rikorrenti ma gietx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta` *de quo*;

3.2.6. Illi l-iStat semplicement irregolarizza l-aspett socjali ghall-gid komuni;

3.2.7. Illi l-Kap 158 jindirizza cirkostanzi specjali li jiggustifikaw il-kumpens kif determinat mill-Parlament;

3.2.8. Illi l-iskop wara l-imsemmi Kap hu li kulhadd ikollu fejn joqghod;

3.2.9. Illi dato ma non concesso li jigi determinat li inkissru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, allura dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti bhala rimedju;

3.2.10. Illi konsegwentement, jopponi ghat-talbiet tar-rikorrenti u jitlob li l-istess talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

4. Rat id-digriet taghha datat l-1 ta' Frar, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti mhix opposta mill-abbli raprezentanti legali tal-intimati, appuntat perit tekniku biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fondi meritu tal-procedura odjerna, (ara foll 53);

5.0. Rat ir-risposta datata l-15 ta' Frar, 2017, li permezz taghha l-intimati Attard irrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 62):

5.1. Illi preliminarjament jissottomettu s-segwenti:

5.1.1. Illi mhumiex il-legittimi kontraditturi *stante* li ma jistghux iwiegbu ghall-allegat ksur ta' dritt fundamentali, u konsegwentement, ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

5.1.2. Illi r-rikorrenti trid tipprova t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnha allegat;

5.2. Illi fil-mertu ssosstnu s-segwenti:

5.2.1. Illi jirrisjedu fil-proprjeta` in dizamina *ai termini* tal-Kap 158;

5.2.2. Illi mhux minnu li l-ligi *de quo* taghmilha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` taghha *stante* li l-emendi tas-sena 2009 tal-Kodici Civili jikkontemplaw process kif ir-rikorrenti tista' terga tiehu pussess tal-istess proprjeta`;

5.2.3. Illi ghalkemm il-kirja skadiet fl-1998, is-sidien tal-proprjeta` *de quo* irrikonoxxew lill-intimati odjerni bhala inkwilini billi accettaw il-kera min ghandhom – hlief fl-ahhar tliet (3) kirjiet;

5.2.4. Illi ghalkemm ir-rikorrenti tallega li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjeta` kif sancit bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni, skont il-gurisprudenza dan ma

sehhx ghaliex din ma gietx svestita minn kull dritt fuq l-istess proprjeta`;

5.2.5. Illi f'kaz li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali jitolbu li ma jinstabux responsabbli tad-danni pretizi u ghall-ispejjez;

5.2.6. Salv risposti ulterjuri;

6. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 214);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati in atti mill-partijiet;

9. Regghet rat il-verbal datat il-15 ta' Gunju, 2017, fejn il-partijiet qabblu li l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza, (ara foll 214);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu sintetikament jigu elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi r-rikorrenti hi l-proprjetarja` tal-fond numru 3, Pjazza San Pawl, l-Imdina, u tal-fond numru 8, Triq Santu Rokku, l-Imdina, liema fondi huma interkonnessi, u dan, permess ta' kuntratt datat is-6 ta' Dicembru, 2016, in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, (ara foll 6);

10.2. Illi l-istess proprjeta` giet trasmessa fil-proprjeta` tar-rikorrenti mill-eredita` tal-mama` taghha, u ghaddiet ghand l-imsemmija Myriam Pace nee` Depiro Gourgion tramite divizjoni, (ara kuntratt ta' divizjoni datat it-28 ta' Marzu, 1975, a foll 87, b'referenza partikolari a foll 90);

10.3. Illi l-istess proprjeta` fuq imsemmija kienet sussegwentement, bhala parti minn sehma mill-eredita`

tal-mama` taghha, ghaddiet ghand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt datat is-6 ta' Dicembru, 2016, *in atti* tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, (ara foll 6);

10.4. Illi l-istess fondi formanti parti tal-proprjeta` in dizamina kienu inkrew lill-intimati Attard permezz ta' skrittura privata datata s-7 t'Ottubru, 1972, liema skrittura kienet redatta min-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, (ara foll 28);

10.5. Illi l-kera in kwistjoni kienet ghal hamsa u ghoxrin (25) sena, (ara foll 29);

10.6. Illi l-kera in kwistjoni kellha tibda tiddekorri mill-1 ta' Jannar, 1973, (ara wkoll foll 29);

10.7. Illi konsegwentement, l-istess kirja kellha effettivament tiskadi fil-31 ta' Dicembru, 1998;

10.8. Illi l-istess fondi formanti parti l-proprjeta` hekk mikrija lill-intimati jirrizultaw li kienu t-tnejn (2) gew dekontrollati fl-14 ta' Novembru, 1960, (ara foll 31 u 32);

10.9. Illi *ai termini* tal-klawsola numru 3 tal-iskrittura privata fuq riferita, mat-tmiem tal-perjodu lokalizzju pattwit l-intimati obbligaw ruhhom li jikkunsinjaw lura l-istess fondi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni, (ara foll 29);

10.10. Illi sussegwentement ghall-imsemmi ftehim kif pattwit bejn il-partijiet fis-7 t'Ottubru, 1972, gie introdott l-Att XXIII tal-1979, senjatament fil-21 ta' Gunju, 1979, li kellu l-effett li jbiddel radikalment id-drittijiet patrimonjali effettwati *nonostante* kwalunkwe ftehim precedentement milhuq u *nonostante* kwalunkwe drittijiet debitament pretizi li wiehed kien jippretendi li ghandu;

10.11. Illi konsegwentement, minkejja li kien allura skada t-terminu pattwit tal-lokazzjoni, l-proprjeta` meritu tal-procedura odjerna ma setghet qatt tittiehed lura mill-intimati Attard biex tirritorna lura ghand is-sid legittimu taghha;

10.12. Illi di piu`, r-rikorrenti ssosstni li ghandha wkoll bzonn tal-istess fondi hekk mikrija lill-intimati, (ara paragrafu numru 18 tar-rikors promotur a foll 3);

10.13. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ssosstni li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif sanciti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi f'dan l-istadju jigu l-ewwel indirizzati z-zewg (2) eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat Generali, senjatament:

11.1. **It-Titolu tar-Rikorrenti**, (ara paragrafu numru tnax, (12.), aktar 'l quddiem); u

11.2. ***Il-Punctum Temporis*** minnhu rikjamat, (ara paragrafu numru tmintax, (18.), aktar 'l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. Titolu tar-Rikorrenti:

12. Illi *nonostante* l-imsemmija eccezzjoni preliminari minnu sollevata jirrizulta li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-istess intimat isosstni s-segwenti:

> "...l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawza li r-rikorrenti ghandha drittijiet ta' proprjeta` fuq il-fondi mertu tal-kawza odjerna", (ara foll 246);

13. Illi ghalhekk l-istess intimat hu sodisfatt li r-rikorrenti hi effettivament is-sid tal-fondi in meritu;

14. Illi konsegwentement din il-qorti m'ghandha xejn aktar x'izzid fir-rigward;

15. Illi jinghad ukoll li din l-eccezzjoni preliminari giet ukoll rispekkjata fl-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati Attard, (ara foll 62);

16. Illi jigi sottolineat li in vista tal-analisi fattwali fuq elenkat, din il-qorti hi wkoll sodisfatta li r-rikorrenti ipprovat l-asserzjoni taghha li hi s-sid inkontestata tal-fondi in dizamina li inkrew lill-intimati Attard, (ara paragrafi numru ghaxra punt wiehed, (10.1.), sa dak numru ghaxra punt tlieta, (10.3.), aktar qabel);

17. Illi konsegwenza tal-istess, kemm l-eccezzjoni preliminari *de quo* sollevata mill-intimat Avukat Generali, kif ukoll dik sollevata mill-intimati Attard, ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

B. *Il-Punctum Temporis:*

18. Illi l-ilment hawn sollevat mill-intimat Avukat Generali jirrigwarda l-fatt li l-mertu tal-procedura in dizamina jirrisali ghall-perjodu qabel it-30 t'April, 1987, data li fiha gie fis-sehh il-Kap 319 li introduca l-Konvenzjoni fl-ordinament guridiku Malti;

19. Illi ghandu jkun pacifiku li qorti kolpita b'tali lanjanza ghandha d-dover li mhux biss tezaina u tistabbilixxi d-data ta' meta beda jsir l-allegat vjolazzjoni tal-Konvenzjoni, izda ghandha wkoll id-dover li tezamina jekk l-allegata vjolazzjoni tal-Konvenzjoni baqghetx tippersisti anke wara d-data fuq riferita;

20. Illi s-suespost hu konkordi mal-insenjament tal-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet**, datata l-**10 t'Ottubru, 2003**, li f'dan ir-rigward issottolineat is-segwenti:

> "Din il-Qorti hija pjenament konkordi ma' dan l-insenjament. Isegwi mela li darba li l-att ta' akkwist ta' art de quo ghadu ma giex iffinalizzat sal-lum, allura il-procedura ta' esproprijazzjoni ghadha *"in corso"*, u kwindi hija sindakabbli mill-qrati. Risposta cara u tonda ghas-sottomissjonijiet ta' l-appellant biex jimmotiva l-ewwel aggravju tieghu, insibuha fid-decizjoni surreferita in re Pawlu Cachia vs Avukat General et ma' liema din il-Qorti wkoll taqbel, fejn gie ritenut li:

> "Ghalkemm iz-zewg dikjarazzjonijiet tal-Gvernatur Generali hargu fl-1969 u ghalkemm anke dawk li huma l-proceduri ghall-akkwist da parti tal-Gvern b'xiri assolut ta' l-artijiet bdew qabel it-30 ta' April 1987, ir-rikorrenti, kemm qabel kif ukoll wara din id-data kien assoggettat ghal interferenza fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu. Tali interferenza ossia nuqqas ta' tgawdija pacifika tal-possedimenti in kwistjoni, ghalkemm kienet ir-rizultat ta' att istantanju – id-dikjarazzjonijiet ippublikati u nnotifikati skond l-Artikolu 9 tal-Kap. 88 – kienet interferenza ta' natura kontinwa u li ghadha tezisti sal-lum";

21. Illi fir-rigward tal-analizi preliminari odjern jirrizulta li ghalkemm fit-termini tal-iskrittura privata datata s-7 t'Ottubru, 1972, il-kirja pattwita bejn il-partijiet intemmet fil-31 ta' Dicembru, 1998, (ara foll 29), bis-sahha tal-intervent tal-Att XXIII tal-1979 fir-rigward, jirrizulta li issa inholqot kirja gdida *ex lege* fejn ir-rieda tar-rikorrenti jew tal-aventi kawza taghha giet reza kompletament irrilevanti *nonostante* li l-proprjeta` in dizamina kienet tappartjeni lilhom u mhux lill-iStat jew lill-intimati Attard;

22. Illi ghandu ghalhekk ikun pacifiku li l-effetti tal-istess intromissjoni goffa statutorja ghadhom jinhassu llum ovvjament, wara t-30 t'April, 1987 fuq riferit;

23. Illi ghalhekk, kemm- il darba jirrizulta li tali intromissjoni statutorja illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, allura din il-lezjoni ghadha tippersisti fil-prezent;

24. Illi b'hekk, minkejja li l-allegata lezjoni taf il-bidu taghha ghall-perjodu antecidenti ghall-ligi fuq riferita, l-Att XXIII tal-1979, *stante* li l-effett tal-istess ghadhom vigenti illum, ghandu jkun pacifiku li din ghadha xorta wahda tikkaguna l-hsara indikata mir-rikorrenti anke wara d-data *de quo*;

25. Illi konsegwentement, anke din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali ghandha tigi respinta *stante* li l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali rilevat mir-rikorrenti jirrizulta li ghadu attiv u rigoruz anke fil-prezent;

Ikkunsidrat:

26. Illi epurat is-suespost, tigi issa indirizzata l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati Attard senjatament, li **mhumiex il-legittimi kontraditturi** ghat-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement jirritjenu li ghalhekk ghandhom ikunu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, (ara foll 62);

27.0. Illi f'dan ir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

27.1. Illi biex il-gudizzju jkun integru jehtieg li jippartecipaw dawk kollha li huma interessati fil-kawza odjerna, u dan, anke biex jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju;

27.2. Illi essenzjalment ir-rikorrenti qed jitolbu li l-qorti odjerna tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artiklu 5 tal-Kap 158 hi leziva d-dritt fundamentali taghha ghad-dgawdija tal-proprjeta`;

27.3. Illi in fatti l-istess artiklu 5(2) tal-Kap 158 jistabbilixxi li:

> "Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll... il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandhom japplikaw ukoll...";

27.4. Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi subartiklu jikkostitwixxi ostakolu legali ghar-rikorrenti biex tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` taghha *stante* li l-intimati Attard effettivament jissodisfaw ir-rekwiziti tac-***cittadinanza*** u tar-***residenza ordinarja*** fuq indikati, u allura setghu jibqghu jgeddu l-kera tal-fondi in dizamina b'mod perpetwu skont l-istess ligi wara li skada l-perjodu ta' kera originarjament pattwit permezz tal-iskrittura tas-7 t'Ottubru, 1972, fuq riferita, (ara foll 28);

27.5. Illi konsegwenza tal-istess intromissjoni statutorja fir-regim regolatorju privat li precedentement kien jirregola r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet Galea u Attard, dan effettivament wassal biex nehha l-istess proprjeta` mill-

isfera regolatorja tal-proprjetarja Galea billi ghalkemm nominalment thalliet bhala sid tal-istess, effettivament hadet l-istess proprjeta` mill-isfera decizjonarja tar-rikorrenti u dahhlitha fl-isfera tal-intimati Attard u allura inghataw il-possibilita` li jibqghu jgeddu l-kirja b'mod indefinit ghall-kera statutorjament imposta b'tali mod li anke din tkun determinata b'mod favorevoli ghall-istess intimati;

27.6. Illi konsegwentement, bhala inkwilini tal-proprjeta` in dizamina, u tenut ukoll kont tal-fatt li l-istess inkwilinat in dizamina jifforma mertu integrali tal-procedura odjerna, allura jirrizulta pacifiku li l-istess intimati Attard ghandhom interess guridiku li jippartecipaw fl-istess procedura li ovvjament jista' jkollha effetti legali anke fuq l-istess intimati Attard;

27.7. Illi konsegwentement, anke din l-eccezzjoni tal-intimati Attard ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

28.0. Illi ghal dak li jirrigwarda l-***mertu*** tal-procedura odjerna jinghad intetikament is-segwenti:

28.1. Illi essenzjalment din il-procedura hi ibbazata fuq is-segwenti:

28.1.1. l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni; u

28.1.2. L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

29.0. Illi r-***rimedju*** mitlub mir-rikorrenti ghall-lezjonijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali fuq riferiti sintetikament jirrigwarda s-segwenti:

29.1. Illi l-qorti tiddikjara gudizzjarjament li l-artiklu 5 tal-Kap 158 fuq riferit, (ara paragrafu numru sebgha u ghoxrin, (27.), aktar qabel), jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-protezzjoni mill-privazzjoni tal-proprjeta` bla kumpens kif sancit bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-

Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 319);

29.2. Illi l-istess intervent statutorju in dizamina kif espress bl-azzjonijiet surriferiti tal-intimati Attard jilledi ukoll id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

29.3. Illi konsegwentement, il-fondi fuq riferiti prezentement mikrija skont l-istess intervent statutorju mill-intimati Attard ghandhom jigu ritornati lir-rikorrenti Galea mill-intimati Attard;

Ikkunsidrat:

30. Illi daparti taghhom l-intimati Attard jichdu li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali kif rikjamat mir-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

31.0. Illi jirrizulta assodat li qabel ma inghalaq il-perjodu ta' 25 sena kontrattat bejn il-partijiet fl-iskrittura tas-7 t'Ottubru, 1972, fuq riferit, irrizulta li ddahhal fis-sehh fl-Att XXIII tad-1979, liema Att kien japplika:

31.1. Ghall-postijiet dekontrollati; u

31.2. Bl-effett retroattiv;

Ikkunsidrat:

32.0. Illi tali effett retroattiv fih innifsu gia` hu problematiku *stante* li:

32.1. Jilledi l-principju li ligi ghandha tkun applikabbli ghall-fatti li jigru *"post hanc legem rogatam"*, li hu principju attribwibbli lill-*"fides"* meqjusa tant necessarja fl-applikazzjoni tal-ligijiet;

32.2. Jilledi wkoll dak li wiehed ghandu jifhem bil-kuncett ta' "dritt kwezit" li jigi akkwistat in virtu` tal-ligi vigenti meta l-fatt in kwistjoni – fil-kaz odjern l-iskrittura tas-7 t'Ottubru, 1972 – gie kompjut;

Ikkunsidrat:

33. Illi l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

> "(1) Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
>
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tizgura lil kull persunali tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq proprjeta` u l-ammont ta' kull kumpens li ghalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) li tizgura lil kull parti fi procedura f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta; appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-appell f'Malta;

34. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghall-mertu identiku indirizzat mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali)** fil-kawza fl-ismijiet **Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torregiani vs. Avukat Generali u John u Christine Tabone**, datata l-**11 ta' Frar, 2015**, li sosstniet is-segwenti:

> "Illi l-kwestjoni bejn il-partijiet fil-qofol taghha ghandha titqies fil-qafas ta' kuntratt ta' kirja. Huwa kuntratt li beda bi ftehim bilaterali li jidher li l-partijiet dahlu ghalih min rajhom u bla ma kienu mgeghlin. Dak li wassal ghall-

qaghda li, kuntrattwalment, ir-rikorrenti u l-intimati Tabone jinsabu fih illum gara wara l-bidu tal-imsemmi kuntratt bis-sahha tal-intervent legislattiv. Imma dan ma jxejjinx il-fatt li l-bidu tar-rabta legali bejn l-intimati Tabone u sid l-appartament kien wiehed konsenswali. Dan ifisser ukoll li meta r-rikorrenti kisbu l-appartament fil-kuntratt ta' qasma tal-assi ta' Cassar Estates Limited ma kienx qed jghid sewwa l-kuntratt meta jghid li huma kienu qeghdin jiehdu l-appartament bhala "liberu u frank" meta fis-sehh kien hemm kirja favur l-intimati Tabone;

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-ligi kif inhi, l-appartament ma jistghu qatt johduh lura f'idejhom u li ghalhekk b'dak li gara ittehdilhom darba ghal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jaghti l-kaz li l-mod kif l-appartament jigi lura ghand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' cirkostanzi ohra min-naha taghhom, u hu zgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jinghad li ntemmilhom il-jedd li jiehdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' ghand l-intimati Tabone, jghaddi kemm jghaddi zmien. Il-qorti jidhrilha li biex wiehed jara sewwa x'inhi l-qaghda legali li thares ir-rabta prezenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wiehed irid iqis id-dispozizzjonijiet kollha relattivi tal-ligi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fic-cirkostanzi tal-lum, ma jistax jinghad li l-argument tar-rikorrenti huwa wiehed tajjeb;

"Illi jidher li ghall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirrizulta biex wiehed isib ksur tal-jedd imhares tahtu hu dak li t-tehid tal-pussess tal-haga jkun sar b'mod obbligatorju, jigifieri kontra r-rieda ta' sid il-haga. Din il-qorti hija tal-fehma li f'cirkostanzi bhal fil-kaz li ghandha quddiemha llum, ma jistax jinghad li l-kirja li nftehmet bejn l-awtrici tar-rikorrent u l-intimat John Tabone kienet tabilhaqq xi ghamla ta' tehid ta' pussess obbligatorju kif mahsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. F'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem la dwar esproprjazzjoni formali u anqas dwar esproprjazzjoni *de facto*: hadd u xejn ma gieghel lill-awtrici tar-rikorrenti sabiex b'xi mod tittrasferixxi l-proprjeta` taghha (l-appartament) jew xi interess fi jew

dritt fuq dik il-proprjeta`; u l-istess rikorrenti anqas ma gew imcahhda mid-dritt li jbieghu din il-proprjeta`. Id-disposzizzjoni tal-ligi li dwarhom huma qed jilmentaw jammontaw biss ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif ghandha ssir il-kirja u kontroll fuq id-dhul taghhom mill-kiri tal-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk ghal forma ta' kontroll fuq l-uzu minnhom ta' dik l-istess proprjeta`. Ghalhekk, ghalkemm mhuwiex eskluz li xi dispozizzjonijiet tal-Kap 158 jistghu tabilhaqq iwasslu ghal cirkostanzi li jwasslu ghal ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, fil-kaz tallum wiehed ma jistax jitkellem dwar ksur ta' dak l-artikolu fejn il-fond ikun inkera";

35. Illi din il-qorti qed tadotta l-insenjament succitat, liema insenjament kien *del resto* sussegwentement ikkonfermat mill-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza taghha in appell datata d-**29 t'April. 2016**;

36. Illi konsegwentement, safejn it-talba tar-rikorrenti hi bbazata fuq l-allegata lezjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, din m'ghandiex tigi akkolta ghaliex meta l-awturi tar-rikorrenti dahhlet fl-obbligi kuntrattwali mal-intimati Attard permezz tal-iskrittura privata tas-7 t'Ottubru, 1972, fuq riferita, dan ghamlitu minn jeddha u minghajr pressjoni;

37. Illi konsegwentement, ir-rekwizit naxxenti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni li t-tehid tal-fond meritu tal-procedura odjerna saru b'mod obbligatorju u kontra r-rieda tar-rikorrenti ma jirrizultax li gie sodisfatt;

38. Illi jizdied jigi sottolineat li minkejja r-ripresa tal-fondi in dizamina mir-rikorrenti minghand l-intimati Attard mhux facli daqs kif kien ikun li kieku ma dahalx fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, dan xorta wahda ma jfissirx li r-rikorrenti spiccala ghal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi *de quo*;

39. Illi kif irriteniet il-qorti fuq riferita fil-kawza **Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et**, (ara paragrafu numru erbgha u tletin, (34.), aktar qabel), hawn *si tratta* biss minn forma ta' kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta` u b'hekk, it-talba in dizamina tar-rikorrenti fejn tirrigwarda l-allegat ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

40.0. Illi fir-rigward tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fuq rikjamat mir-rikorrenti intestat “Il-protezzjoni tal-proprjeta`”, jinghad sintetikament is-segwenti:

40.1. Illi l-imsemmi artiklu jistipula s-segwenti:

“Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara ghall-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 jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni”;

40.2. Illi f’dan ir-rigward issir mill-gdid referenza ghas-sentenza fuq citata fl-ismijiet **Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et**, (ara paragrafu numru erbgha u tletin, (34.), aktar qabel), fejn gie ritenut is-segwenti:

“Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li nghatat mill-qrati dwar l-imsemmija dispozizzjoni bhala parti mill-ligi taghna, inghad li din testendi biex thares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid ta’ pussess kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minhabba f’hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taht il-Konvenzjoni jidher li hija usa’ minn dak taht il-Kostituzzjoni;

“Illi bhalma bosta drabi nghad, l-artiklolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-**ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigha bil-kwiet. It-**tieni regola** trid li biex persuna ma tithalliex tgawdi

hwejjigha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla hsara ta' kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u l-principji generali ta' dritt internazzjonali. It-**tielet regola** trid li l-ewwel zewg regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-uzu tal-gid skont l-interess generali, jew (b) biex jizgura l-hlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-harsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu irid jintwera li jkun inzamm u thares bilanc xieraq bejn l-interess tal-komunita` u dawk tal-individwu li gidu jkun intlaqat mill-eghmil tal-Istat";

40.3. Illi ghandu jkun pacifiku li l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hawn in ezami jaghti interpretazzjoni aktar wiesgha mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li dan jittutela t-tgawdija hielsa tal-proprjeta` mill-persuna kkoncernata;

40.4. Illi l-kawza odjerna mhix ghalhekk limitata ghar-rimedju rikjest wara t-tehid ta' proprjeta`, izda hi mahsuba wkoll biex jigu rimedjati l-effetti naxxenti minn ligijiet intizi biex jirregolaw l-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta`, f'dan il-kaz, dik tar-rikorrenti;

40.5. Illi kif gie ritenut fil-kawza ***Richie vs. People***, (Basu: ***"Commentary on the Constitution of India"***, (1551 II. ***4th Edition*** p.630):

> "...property in its broader sense is not the physical thing which may be the subject of ownership, but is the right of dominion, possession, and power of disposal which may be acquired over it; and the right of property preserved by the Constitution is the right not only to possess and enjoy it, but also to acquire it in a lawful mode, or by following any lawful pursuit, which the citizen in the exercise of the liberty guaranteed may choose to adopt";

40.6. Illi l-istess principji enuncjati fil-paragrafu precedenti jirrizultaw li huma wkoll validi fil-kuntest lokali hawn in dizamina *stante* li l-Kostituzzjoni tiggarantixxi:

40.6.1. Kemm it-tgawdija tal-proprjeta`; u

40.6.2. Il-kumpens xierqa jekk il-pussess tal-istess jittiehed b'mod obbligatorju;

40.7. Illi ghalhekk f'dan il-qasam hu protett mhux biss il-fatt li wiehed ikun is-sid jew li jkun jippossjedi l-proprjeta` in dizamina, izda huma protetti wkoll id-drittijiet tal-uzu tal-istess, u d-dritt li wiehed jiddisponi mill-istess kif jidhirlu xieraq;

40.8. Illi fl-istess sentenza **Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** fuq citata, (ara paragrafu numru erbgha u tletin, (34.), aktar qabel), issir referenza ghall-***Harris, O'Boyle & Warbrick*** fl-opus taghhom ***"Law of the European Convention on Human Rights"*** p.527 – 8, li f'dan ir-rigward jinsenjaw li:

> "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";

40.9. Illi *stante* li kif intqal qabel ma jirrizultax li kien hemm tehid ta' pussess attwali tal-fondi in dizamina, hu ghalhekk mehtieg li jsir ezami biex jigi stabbilit jirrizultax "tehid *de facto*" kif indikat fil-paragrafu precedenti;

40.10. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz ghalkemm jirrizulta pacifiku li ma jistax jinghad li r-rikorrenti giet "privata" jew imcahhda minn hwejjigha ghall-finijiet tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jirrizulta wkoll minghajr l-ebda dubbju, li bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 rikjamat mir-rikorrenti, effettivament xorta wahda sehh indhil sostantiv fit-tgawdija ta' hwejjigha;

40.11. Illi jigi sottolineat li l-iStat ghandu dritt li jintrometti ruhhu fit-tgawdija tal-gid ta' persuna sakemm ovvjament, dan id-dritt hu naxxenti minn ligi li tippermetti lill-iStat jaghmel hekk u fl-istess hin ihares il-bilanc bejn l-interess pubbliku tal-komunita` fdata f'idejh u l-interess tal-individwu f'dan il-kaz, tas-sid;

40.12. Illi kif isosstnu l-***Van Dijk, van Hoof, van Riju u Zwaak*** fl-opus taghhom ***"Theory and Practice of the European Convention on Human Rights" (4th Edition 2006)****, § 17.4.2. pp. 882 – 3*, fejn jidhol l-aspett tal-proporzjonalita` taht 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", (emfasi tal-qorti);

40.13. Illi ghalhekk, il-poteri moghtija lill-iStat f'dan il-qasam, intizi kif inhuma biex bihom ikun jista' jikkontrolla l-uzu tal-gid tac-cittadin, flimkien ukoll mad-diskrezzjoni li l-istess Stat igawdi biex jezercita tali poteri, ghandhom necessarjament ikunu minnhu ezercitati b'mod proporzjonat bejn l-interessi tal-wiehed u dawk tal-iehor;

40.14. Illi biex jigi determinat jekk effettivament gietx ezercitata din il-proporzjonalita` Konvenzjonalment stabbilita hu mehtieg li f'kaz ta' tali intromissjoni in dizamina jkun hemm il-korrispettiv ta' hlas ta' kumpens xieraq – kif *del resto* rikjest anke mill-Kostituzzjoni *ai termini* tal-artiklu 37;

40.15. Illi konsegwentement, jekk jigi determinat li l-kumpens offrut ma jkunx jirrifletti l-ammont li jkun xieraq fic-cirkostanzi, allura r-rekwizit tal-proporzjonalita` ma jigix sodisfatt;

40.16. Illi meta ghalhekk ma jigix sodisfatt dan l-element tal-proporzjonalita` allura d-dritt fundamentali tat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` kif imhares permezz tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jkun qed jigi lez;

Ikkunsidrat:

41. Illi in vista tal-principji fuq elenkati jirrizulta pacifiku li bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 effettivament jirrizulta li kien hemm intromissjoni indebita daparti tal-iStat fid-drittijiet tat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrenti;

42.0. Illi in effetti, permezz tal-Att in dizamina, postijiet li precedentement ghalih kienu dekontrollati, u ghalhekk fi tmien il-kirja kienu jergghu jirritornaw taht il-kontroll effettiv tas-sid in piena proprjeta` issa:

42.1. Is-Sid ma setghax aktar jirrifjuta li jgedded il-kera hlief fic-cirkostanzi esigwi imsemmija fl-istess Att; u

42.2. Is-sid ma setghax aktar jimponi kundizzjonijiet ohra oltre dawk ukoll stabbiliti fl-istess Att;

Ikkunsidrat:

43.0. Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghar-relazzjoni tal-perit tekniku nominat *in atti* li permezz taghha jirrizulta sintetikament is-segwenti:

43.1. Illi l-fond numru 3, Misrah San Pawl, l-Imdina, u l-fond numru 8, Triq Santu Rokku, l-Imdina, interkonness mieghu, hu sitwat vicin il-Katidral;

43.2. Illi bhala liberu u frank ghall-iskopijiet ta' valur lokatizju fl-istat prezenti hu stmat li hu tal-valur ta' miljun, seba' mija u tmenin elf euro, (€1,780,000.00), (ara foll 75);

43.3. Illi l-valur lokatizju annwali tal-istess fond, fi stat ukoll *"unfurnished"*, hu dak riprodott in skala a foll 76, bil-valur lokatizju ghas-sena kurrenti, (l-2017), ikun ta' erbghin elf u hamsin euro, (€40,050.00);

43.4. Illi l-kera awmentata a bazi tal-ligijiet prezenti ghall-istess fond tammonta ghall-elfejn u hames euro u tliet centezmi, (€2,005.03), (ara foll 3);

43.5. Illi ghalhekk meta jigi pparagunat il-hlas prezentement recepit mir-rikorrenti ma dak il-valur lokatizju fis-suq liberu kif determinat mill-perit tekniku espressament nominat mill-qorti odjerna, jirrizulta zbilanc enormi bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi attwalment milhuqa mill-interess pubbliku;

43.6. Illi di piu`, r-rikorrenti tissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha li effettivament tircievi:

> "... kera mizera li hija biss 5% tal-valur lokatizju tal-fond...," (ara foll 232);

43.7. Illi l-istess rikorrenti ssosstni wkoll li fid-dawl tal-vjolazzjoni tad-drittijiet taghha fuq indikati, r-rimedju xieraq ghandu jkun il-hlas ta' kumpens ghat-telf ta' kera mahduma minn dakinhar li iggeddet il-kera l-ewwel darba sallum u dan, ipparagunata ma kemm kien il-valur lokatizju tal-fond *de quo* matul iz-zmien li kieku kien fi stat liberu li jinkera fis-suq;

43.8. Illi r-rikorrenti titlob ukoll li l-fond in dizamina jinatalha lura battal mill-kerrejja li hemm go fih;

Ikkunsidrat:

50.0. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz kif fuq sintetikament elenkati jirrizulta s-segwenti:

50.1. Illi jirrizulta debitament ipprovat li kien hemm indhil fit-tgawdija tal-proprjeta` appartenenti lir-rikorrenti;

50.2. Illi pero` l-istess indhil jirrizulta li kien wiehed legali *stante* li hu l-effett ta' ligi regolarment promulgata mill-organi kostituzzjonalment stabbiliti ghal dan il-ghan, (il-Kamra tar-Rapprezentanti u l-President);

50.3. Illi l-iskop tal-istess intromissjoni statutorja in dizamina tirrizulta li kienet biex tipprovdi akkomodazzjoni protetta lill-sezzjoni tal-popolazzjoni li tikkwalifika ghall-istess;

50.4. Illi pero` jirrizulta wkoll pacifiku li tali intromissjoni ma tirrizultax li tissodisfa l-principju tal-proporzjonalita` *stante* li jirrizulta abbundantament assodat li r-rikorrenti spiccat terfa ferm aktar piz kemm minn dak tal-intimati kif ukoll minn dak tal-kollettivita` meta pparagunat mal-ghanjiet li ghalihom il-ligi *de quo* iddahhlet fis-sehh, u dan, billi jirrizulta lampanti li r-rikorrenti ma thallsitx dak il-kumpens xieraq u adegwat pretiz mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni in dizamina;

50.5. Illi ghalhekk, in sintesi, l-operat statutorju in dizamina jilledi l-element tal-proporzjonalita` fuq riferit;

50.6. Illi *di piu`* jigi wkoll sottolineat li l-piz finanzjarju tal-operat kollu naxxenti mill-istess ligi hawn in dizamina jirrizulta li ghadu kollu mitfugh fuq l-istess rikorrenti bl-iStat li xpruna l-ligi in kwistjoni u l-intimati li qed igawdu l-istess fond komodament protetti milli jassumu r-responsabbilita` finanzjarja li jitfa' fuqhom is-suq liberu fir-rigward, (ara foll 76);

Ikkunsidrat:

51. Illi b'hekk jirrizulta assodat li r-rikorrenti qeghda ggarrab lezjoni tad-drittijiet taghha fit-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghha kif sancita fl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan, rizultat tal-operat tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 fuq indikat billi dawn jitfghu piz sproporzjonat fuq ir-rikorrenti meta paragunati mal-ghan li ghalih kienu introdotti u migjuba fis-sehh l-istess dispozizzjonijiet;

Ikkunsidrat:

52.0. Illi fir-rigward tat-talba ghall-***kumpens*** jinghad sintetikament is-segwenti:

52.1. Illi dak li ser jinghad f'dan il-kap qed jinghad biss fil-konfront tal-intimat Avukat Generali u mhux fil-konfront tal-intimati Attard;

52.2. Illi l-vjolazzjoni li qed iggarrab ir-rikorrenti hu effett dirett tal-ligi li ddahlet permezz tal-Att XXIII tal-1979;

52.3. Illi kull ma jirrizulta li ghamlu l-intimati Attard hu li uzufruwaw ruhhom mid-dispozizzjonijiet godda introdotti permess tal-istess ligi hekk imqeghda ghad-dispozizzjoni taghhom u ma jirrizulta li ghamlu xejn fir-rigward li b'xi mod kien illegali;

52.4. Illi ghalhekk, in linja mal-insenjament tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Generali et**, datata s-**7 ta' Frar, 2017**, il-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jkun a karigu tal-iStat kif rapprezentat mill-intimat Avukat Generali li sosstniet is-segwenti:

> "... fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux";

52.5. Illi f'dan ir-rigward, wara li din il-qorti hasbet fit-tul tikkonsidra li jkun xieraq li ghar-ragunijiet fuq esposti jithallas lir-rikorrenti kumpens fl-ammont ta' ghaxart elef euro, (€10,000.00);

Ikkunsidrat:

53.0. Illi fir-rigward tat-tieni parti tal-istess talba tar-rikorrenti ghal rimedju xieraq naxxenti mill-lezjoni in dizamina fejn l-istess rikorrenti qed titlob ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo* (ara paragrafu numru wiehed punt sitta u ghoxrin punt tlieta, (1.26.3.), aktar qabel, jinghad sintetikament is-segwenti:

53.1. Illi terga taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet *Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et*, (ara paragrafu numru erbgha u tletin, (34.), aktar qabel), li sosstniet:

> "Illi f'dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-**Qorti Kostituzzjonali** f'cirkostanza bhal din, (ara ***Qorti Kostituzzjonali***: **Dr. Cedric Mifsud et vs. l-Avukat Generali, 31.1.2014/1**), u tghid li l-intimati Tabone ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ladarba b'dak il-mod ir-rikorrenti jkunu qeghdin igarrbu ksur tal-jedd taghhom taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;
>
> "Illi minhabba f'hekk, il-qorti qeghda ssib li t-talba tar-rikorrenti li jinghataw rimedju effettiv safejn titlob li l-intimati Tabone ma jithallewx izommu aktar l-appartament hija, fic-cirkostanzi, wahda tajba u misthoqqa;

53.2. Illi l-istess insenjament jirrizulta li gie wkoll adottat fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** fuq citata (ara paragrafu numru tnejn u hamsin punt erbgha, (52.4.), aktar qabel);

53.3. Illi konsegwenza tal-adozzjoni tal-principji suesposti, allura l-Istat attwali tal-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jigi interrott bl-ordni li l-intimati jigu zgumbrati mill-fond meritu tal-procedura odjerna billi mhux tollerabbli li l-intimati Attard jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artiklu 5 tal-Kap 158;

53.4. Illi in vista tas-suespost, it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimati mill-fondi in dizamina ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

54.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li r-rikorrenti ipprovat it-talbiet taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

54.1. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

54.2. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

54.3. Tiddikjara li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghad-dgawdija tal-fondi numru 3, Misrah San Pawl, l-Imdina, u numru 8, Triq Santu Rokku, l-Imdina, bi ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, izda li ma gewx vjolati d-drittijiet tal-istess taht l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni;

54.4. Tiddikjara li l-Avukat Generali intimat hu responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti u ghall-kumpens likwidat;

54.5. Tordna li l-istess rikorrenti ghandha ghalhekk tinghata kumpens t'ghaxart elef euro, (€10,000.00);

54.6. Tikkundanna lill-istess intimat Avukat Generali biex ihallas l-kumpens pekunjarju hekk likwidat aktar qabel u ssib ukoll li l-intimati Attard ma jistghux jistriehu izjed fuq id-dispozizzjoni tal-artiklu 5 tal-Kap 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post meritu tal-kawza;

54.7. Tordna ghalhekk, li fi zmien tliet (3) xhur mill-lum l-intimati George u Giovanna konjugi Attard jizgumbraw mill-fond numru 3, Misrah San Pawl, l-Imdina, u mill-fond numru 8, Triq Santu Rokku, l-Imdina;

54.8. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimati fuq indikati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI