Art 12(2)(a) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Art 41 tal-Konvenzjoni

Non-ezawriment tar-Rimedji Ordinarji

Legittimu Kontradittur

Kompetenza Ratione Temporis (Art 7 Kap 319)

Zgumbrament

Just Satisfaction

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA
- Sede Kostituzzjonali -

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 15 ta' Frar 2018

Kawza Numru : 1
Rikors Kostituzzjonali Numru : 7/2017/LSO

Alessandra armla minn Noel Radmilli (KI 468648M)

vs

Joseph Ellul (Kl 240551M),
Avukat Generali

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors Kostituzzjonali ta' Alessandra Radmilli (Kl 468648M) datat 16 ta' Frar 2017 fejn bil-gurament taghha esponiet : -

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Orchid, Triq Wilga, Paceville, San Giljan interkonness mal-mezzanin sovvrastanti bl-isem Lucy li kellu access minn Paceville Avenue, Paceville u li llum ghandu n-numru 45 Orchid, Wilga Street, Paceville li hija akkwistat minghand il-mejjet missierha l-Avukat Dottor Antonio Pace b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tieghu huwa anness u mmarkat bhala **dokument A.**

Illi b'kuntratt tal-20 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel anness u mmarkat bhala **dokument B,** il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 17-il sena l-fond "Orchid", 45 Triq Wilga, Paceville, San Giljan interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville lil Farmacista Joseph Ellul versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja kellha tiskadi fid-19 ta' April 1980.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' April 1980 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenut il-Farmacista Joseph Ellul u martu kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-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* ta' l-istess ligi.

Illi bi skrittura tal-15 ta' April 1980 li kopja taghha qed tigi esebita u mmarkata bhala **dokument C** fl-20 ta' April 1980 ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas lil Avukat Dottor Antonio Pace bir-rata ta' Lm96 fis-sena zdied ghal Lm180.50 fis-sena u baqa' hekk jithallas sad-19 ta' April 1995 wara liema perjodu missier l-intimat il-Farmacista Joseph Ellul beda jhallas il-kera bir-rata ta' Lm313.35 fis-sena u mill-20 ta' April 2010 missier l-intimat beda jhallas il-kera bir-rata ta' €1072.94 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

IIIi *a tenur* tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 missier l-intimat beda jhallas il-kera kull tliet snin *a tenur* tal-ligi biex b'hekk il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha tkun ta' €1142.22 u kellu jerga' jizdied fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €1189.68 fis-sena.

Illi l-Farmacista Joseph Ellul miet fl-10 ta' Jannar 2017 u l-intimat jippretendi li ghandu jibqa' jgawdi l-kirja *a tenur* tal-Att XXIII tal-1979.

IIIi l-attrici tippretendi illi hija qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

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

Inoltre, giet imposta fuq l-attrici r-relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Ellul ghal perijodu indefinit *stante* illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibbilta' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**dokument D** anness, u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skont il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Illi l-unika mod biex isalvaw il-proprjeta' taghhom li ma kenitx 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 soggetti 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'emfitewsi temporanja biex b'hekk jassiguraw li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-proprejta' tirritorna lura ghandhom.

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

Illi din fiha nnfisha jirrizulta illi ma kenitx 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 emfitewtika temporanja.

Illi hadd ma pprospetta illi wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser jidhlu *in*

vigore d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha.

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.**

Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimat Ellul kienu jkunu effettivament zgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawza taghha, gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku 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 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawza taghha gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li

jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu tal-emfitewsi mid-19 ta' April 1980.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien sia fl-1980, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-1995 kif ukoll fis-sena 2010, kien ferm oghla minn dak moghti lilha bl-Att XXIII tal-1979 u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Illi in oltre' r-rikorrenti kellha bzonn dan il-fond ghal uzu 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 ta' l-Att XXIII qieghed ukoll jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi hija ghalhekk giet privata mill-proprjeta' taghha *stante* illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti 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 fl-15 ta' Settembru 2009.

Illi fic-cirkostanzi, meta l-ante-kawza tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet gusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponitilhom li jircievu kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita`.

Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li ggib toqol u telf ezagerat 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 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs, Italy,** deciza fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 315 - B *i* **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V anc Broniowski - 151).

Illi konsegwentement *a tenur* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjon 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".**

Illi ghalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghha minn meta huma ma setghetx tiehu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXII 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. Tht 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.

Illi r-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* illi hija giet privata minghajr ma nghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha u cioe' tal-fond "Orchid", 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville bl-indirizz ufficjali 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 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 illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 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-intimat Joseph Ellul tal-fond "Orchid" 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan li gie interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville u li llum igib in-numru ufficjali 45 Wilga Street, Paceville u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond tal-intimat Ellul.

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

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

5. Tikkundanna lill-intimat Ellul jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Jannar 2017 annessa u mmarkata bhala **dokument E** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta’ Marzu 2017 f’12:00pm, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-intimati b’ ghaxart ijiem zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 28 ta’ Frar 2017 (fol 42) fejn espona:-

1. Illi in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li l-mod kif qed jigi operat l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qed jilledi d-drittijiet fondamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319 u konsegwentement qed titlob l-izgumbrament tal-intimat l-iehor Joseph Ellul u kumpens xieraq *a tenur* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi qed jigi umilment rilevat illi l-Att XXIII tal-1979, li bih gie introdott l-artikolu 12 tal-Kap 158, jikkostitwixxi ligi *ad hoc* li l-iskop indiskuss taghha kien illi fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jigu zgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-ligi ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Illi sabiex wiehed jitkellem fuq tehid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, liema sitwazzjoni kienet inholqot sussegwentement ghal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr pero` ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti *quo* proprjetarji tal-fond *de quo;*

4. Illi l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f' kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u mhux icahhdu lis-sid mill-proprjeta`. Tali diskrezzjoni m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli;

5. Illi inoltre' u minghajr pregudizzju ghas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Il-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v. Malta*** rrikonoxxiet li *State control over level 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.* Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taht l-artikolu 12 jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Generali et, Rik. Nru. 37/01FS, deciza fis-26 ta' Mejju 2006;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali;

7. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m' ghandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

9. Illi jigi enfasizatt ukoll li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kazijiet partikolari.

10. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Joseph Ellul (KI 240551M) ta' 45 Orchid, Wilga Street, Paceville San Giljan, datata 6 ta' Marzu 2017 (fol 46) fejn espona:-

1. Illi preliminarjament l-esponent intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi r-rikors mahluf taghha huwa irritu u null ghaliex jikkonfondi rimedji kostituzzjonali ma rimedji civili fil-konfront ta' l-intiniati b'mod li jirrendihom mhux legittimi kontraditturi f'din il-kawza;

2. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, l-esponent intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti wkoll ghaliex huwa mhux il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jingiebu minn persuna jew persuni f'kawza Kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubblici illi huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi wkoll preliminarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha *ai termini* tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ispejjez kontra r-

rikorrenti billi b'din il-kawza, r-rikorrenti qieghda tfittex rimedju straordinarju cioe` kostituzzjonali, minghajr ma’ l-ewwel ghamlet l-icken tentattiv illi tirrikorri ghar-rimedju civili ordinarju taghha effettivament disponibbli lilha skont il-ligijiet tal-kera (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kodici Civili kif aggornat bl-Att X tal-2009 u bil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11);

4. Illi wkoll preliminarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, billi l-azzjoni rikorrenti hija ibbazata fuq sitwazzjoni guridika legali illi ilha tissussisti minn meta skadiet l-ewwel koncessjoni enfitewtika fid-19 ta' April 1980 bl-adezjoni tar-rikorrenti u tal-aventi kawza taghha, il-pretenzjonijiet civili tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponent intimat huma preskritti bil-moghdija ta' aktar minn tletin (30) sena *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Illi wkoll preliminarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel erba' eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, l-ewwel talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi skont il-ligi ordinarja tal-pajjiz huwa palezament mhux minnu illi huwa "impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-propjeta`" u konsegwentement it-talbiet kollha l-ohra tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

6. Illi wkoll preliminarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel hames eccezzzjonijiet u ghall-

eccezzjonijiet li jsegwu, it-tieni talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi mhux kompitu ta' din il-Qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha illi taghti ordni ta' zgumbrament tal-intimat esponent mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-izgumbrament ghandha tingieb *fil-forum* kompetenti;

7. Illi wkoll preliminarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel sitt eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet li jsegwu, il-kumpens u danni pretizi mir-rikorrenti fit-tielet, fir-raba' u l-hames talbiet taghha ma jistghux jissussistu fil-konfront tal-intimat esponent izda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita' illi jirrizulta illi huwa l-Istat illi kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-esponent intimat bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

8. Illi fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel seba' eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet li jsegwu, il-pozizzjoni tar-rikorrenti fuq it-talbiet odjerni li jistghu jinqraw li tressqu kontra l-esponent intimat hija ormaj kompromessa mhux biss (i) bil-kuntratt ta' kera maghmul bejn l-awtur taghha u l-intimat esponent (anness u mmarkat bhala Dokument JE1), (ii) bl-accettazzjoni tal-intimat esponent mill-istess awtur tar-rikorrenti bhala inkwilin tal-fond (annessi u mmarkati bhala Dokumenti JE 1 u JE2) kif ukoll (iii) bl-inattivita' min-naha tas-sid li jagixxi tempestivament fuq il-pretensjonijiet migjuba f'din il-kawza, izda wkoll bl-accettazzjoni tal-intimat esponent bhala

inkwilin tal-istess fond anke mir-rikorrenti odjerna (annessi u mmarkati bhala Dokumenti JE 3, JE 4, JE 5, JE6, JE7) u kien biss f'Jannar ta' din is-sena li r-rikorrenti ddecidiet li ma tibqax taccetta l-kera minhabba allegat ksur tad-drittjiet kostituzzjonali taghha (anness u mmarkat bhala Dokument JE8) ghal liema allegat ksur ma jwegibx l-intimat esponent u ghalhekk it-talbiet rikorrenti fil-konfront tal-intimat esponent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

9. Illi wkoll fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel tmien eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, r-rikorrenti donnha qieghda tibbaza l-azzjoni taghha fuq l-isproporzjon illi johloq il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda fil-fatt dan l-isproporzjon ma jissussistix billi l-ligijiet tal-kera joholqu il-bilanc mehtieg bejn l-inkwilin fuq naha u s-sid fuq in-naha l-ohra u ghalhekk nieqsa mill-bazi taghha, t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;

10. Illi wkoll fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel disa' eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha billi: (a) l-intimat esponent mhux responsabbli ghal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-konsegwenzi taghha lamentati mir-rikorrenti; u (b) din l-azzjoni hija nieqsa minn kull fundament guridiku legali illi jintalab kumpens u danni mill-intimat esponent favur ir-rikorrenti talli l-aventi kawza tieghu u hu akkwistaw dritt ta' kera moghti skont il-ligi, kemm jekk dan id-dritt huwa naxxenti mil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll jekk l-

istess dritt huwa naxxenti minn kuntratt ta' kera bejn missier ir-rikorrenti u missier l-esponent intimat indipendentement mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta (ara Dokumenti JE1 sa JE7');

11. Illi wkoll fil-mertu u dejjem minghajr pregudizzju ghall-ewwel ghaxar eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet illi jsegwu, it-tieni u t-tielet talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi (i) ma jissussistux l-elementi mehtiega skont l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-gurisprudenza nostrana sabiex ikun hemm t-tehid tat-tgawdija tal-proprjeta' lamentata mir-rikorrenti bi ksur tal-istess artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni; u (ii) ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent taht l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni *stante* illi (a) il-mizura li taghti dritt ta' kera lil esponent intimat hija wahda li temergi minn qafas legali; (b) l-iskop tal-istess mizura huwa legittimu cioe` intiz li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta’ akkomodazzjoni ghal min hu nieqes minnha ghal ragunijiet finanzjarji u socjali; (c) il-ligi tohloq bilanc gust u proporzjonat bejn l-iskop socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibli ghar-rikorrenti kemm ghal dak li jirrigwarda z-zieda fl-ammont tal-kera, kemm ghal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll ghal dak illi jirrigwarda is-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreza tal-fond; u (d) fi kwalunkwe kaz il-Konvenzjoni Ewropea ghal-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, maghmula b'ligi f'Malta fis-sena

1987 mhix applikabbli retroattivament ghal allegat ksur illi gara b'ligi ppromulgata tmien snin qabel;

12. Illi ghal dak illi jirrigwarda ir-rikors guramentat:

i. L-ewwel tliet paragrafi tar-rikors mahluf tar-rikorrenti ma humiex ikkontestati;

ii. Ir-raba' paragrafu huwa kkontestat fis-sens illi *in subsidum* qieghed jigi sottomess illi peress li missier ir-rikorrenti dahal f'kuntratt ta' kera ma' missier l-intimat bil-kunsens hieles tieghu u b'mod volontarju u spontaneju (Dokument C ezebit mar-rikors mahluf) inholqot relazzjoni guridika bejn il-partijiet kontraenti u sussegwentement bejn ir-rikorrenti u l-intimat esponent indipendentement mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta attakat f'dawn il-proceduri;

iii. Il-hames u s-sitt paragrafi tar-rikors mahluf tar-rikorrenti ma humiex ikkontestati;

iv. Fir-rigward tas-seba' paragrafu tar-rikors mahluf tar-rikorrenti, l-esponent intimat jirritjeni illi fi kwalunkwe kaz illum il-gurnata huwa ghandu d-dritt illi jkompli jikri l-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodici Civili billi jissodisfa l-kriterji kollha taht dak l-artikolu tal-ligi kif ukoll it-test tal-mezzi skont il-Legizlazzjoni Sussidjarja 16.11 biex ikun legalment intitolat ikompli fil-kera;

v. Illi t-tmien u d-disa' paragrafi tar-rikors mahluf tar-rikorrenti huma ikkontestati ghar-ragunijiet migjuba aktar ‘l fuq f'din it-twegiba mahlufa;

vi. Illi l-ghaxar paragrafu tar-rikors mahluf tar-rikorrenti huwa wkoll ikkontestat billi mhux minnu illi l-kirja tibqa’ ghal perjodu indefinit billi jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena (artikolu 1531F tal-Kodici Civili). L-anqas ma huwa minnu illi sid m'ghandux rimedju effettiv biex jirriprendi l-fond kif m'huwiex minnu illi l-ligi ma tipprovdix ghall-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u tas-sid;

vii. Illi fir-rigward tal-paragrafu hdax tar-rikors mahluf tar-rikorrenti mhux ikkontestat illi l-fond ma kienx dekontrollat izda kienet ghazla hielsa tal-koncedent originali illi jikkoncedi l-fond b'enfitewsi temporanja. Jekk dan ma kienx il-kaz, l-istess koncedent originali kellu kull dritt illi jirrikorri tempestivament ghal kull rimedju effettiv disponibli ghalih skont il-ligi;

viii. Illi l-paragrafi tnax, tlettax u erbatax tar-rikors mahluf huma ikkontestati ghaliex l-Ordinanza XVI tal-1944 imponiet biss restrizzjoni provizzorja fuq l-kera illi wiehed seta' jitlob u l-ghan taghha kien propju illi tistipula x'kien il-kumpens xieraq illi wiehed ghandu jircievi u mhux illi ccahhad lil xi hadd milli jircievi kumpens xieraq. In oltre qieghed jigi ribadit illi l-ghazla ta' missier ir-rikorrenti illi flok jikri l-propjeta' in kwistjoni u jircievi l-kera xieraq skont l-Ordinanza XVI tal-1944, huwa jidhol f'koncessjoni

enfitewtika temporanja kienet purament ghazla ekonomika illi huwa ghamel b'mod hieles.

ix. Illi in kwantu il-paragrafu hmistax huwa ddikjarat illi fis-sena 1963 kemm il-koncedent originali u kemm missier l-intimat esponent ma kienux jafu illi ser jigi promulgat il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta dan l-istess paragrafu mhux ikkontestat izda huwa ghar-ragunijiet fuq esposti huwa vigorozament ikkontestat li l-istess Kapitolu 158 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti;

x. Illi fir-rigward tal-paragrafu sittax tar-rikors mahluf tar-rikorrenti jigi rilevat illi skont l-artikolu 158 (3) (b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, f'din it-twegiba ma ghandux ikun hemm referenza ghall-awtoritajiet. Izda jigi rizervat id-dritt illi din ir-referenza issir fi stadju ulterjuri ta' din il-kawza;

xi. Illi l-paragrafi sbatax, tmintax u dsatax tar-rikors mahluf tar-rikorrenti huma ikkontestati billi (a) wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika originali l-koncedent originali seta' jekk ried, jipprocedi ghar-rimedju opportun tempestivament wara l-iskadenza tal-istess koncessjoni flok ma jidhol f' kuntratt ta' kera ma' missier l-esponent;

xii. Illi rigward il-valur lokatizju imsemmi fil-paragrafu ghoxrin tar-rikors mahluf jigi rilevat illi l-ligi ordinarja taghti rimedju ghal dan u jekk awtorita' kompetenti ma taghtix daqs kemm jippretendi s-sid dan huwa propju bhala rizultat tal-bilanc illi tohloq is-sistema legali bejn l-interessi tal-

proprjetarji u l-interessi ta' min ma ghandux fejn joqghod u ta' min huwa ta' mezzi limitati;

xiii. Illi fir-rigward tal-paragrafu wiehed u ghoxrin tar-rikors mahluf jigi rilevat illi l-ligi ordinarja tipprovdi ghar-ripreza ta' fond mikri izda dan f'qafas guridiku legali quddiem it-tribunal kompetenti skont il-ligi u mhux quddiem din il-Qorti aktar u aktar fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha;

xiv. Illi l-paragrafu tnejn u ghoxrin tar-rikors mahluf tar-rikorrenti huwa ikkontestat billi jigi ribadit illi r-rikorrenti b'ebda mod ma giet michuda mill-proprjeta' taghha u b'ebda mod ma l-intimat esponent agixxa b'mod illi din tigi mcahhda mill-proprejta' taghha;

xv. Illi fir-rigward tal-paragrafu tlieta u ghoxrin tar-rikors mahluf tar-rikorrenti jigi ribadit illi jekk f' April tas-sena 1980 il-koncedent originali deherlu illi l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet qieghda iccahdu minn xi dritt, kien missu agixxa tempestivament u mhux idur fuq l-intimat esponent seba' u tletin (37) sena wara (ara 'Dokument JE 8');

xvi. Illi l-paragrafu erbgha u ghoxrin huwa kkontestat ghaliex ma kien hemm l-ebda tehid effettiv tal-proprjeta' tar-rikorrenti. Ghal kwalunkwe restrizzjoni fit-tgawdija tal-proprjeta', is-sidien jircievu kera stabbilita skont il-kuntratt pattwit. Jekk ir-rikorrenti jidhrilha illi dan mhux bizzejjed hija ghandha rimedju ordinarju skont il-ligi izda mhux illi taghmel kawza kostituzzjonali kontra l-intimat esponent;

xvii. Illi l-paragrafi hamsa u ghoxrin, sitta u ghoxrin u sebgha u ghoxrin tar-rikors mahluf tar-rikorrenti huma kkontestati billi huma bbazati fuq prezunzjoni ta' ksur tal-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-intimat esponent jiribadixxi illi ma hemm ebda ksur ta' din il-konvenzjoni li mhix applikabbli u li fi kwalunkwe kaz ma tistax tkun applikabbli ghal ksur illi gara tmien snin qabel din il-Konvenzjoni saret ligi f’ Malta f’ Awwissu tas-sena 1987. Fuq kollox jigi ribadit illi l-intimat esponent mhux responsabbli ghal kumpens reklamat mir-rikorrenti bhala rizultat ta' promulgazzjoni tal-ligi;

13. Salv twegiba fejn jigu mressqa ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ Alessandra Radmilli datata 14 ta’ Novembru 2017 a fol 192 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 5 ta' Dicembru 2017 fejn meta ssejjah ir-rikors dehret ir-rikorrenti assistita minn Dr Edward Debono. Dehret Dr Rachelle Genovese ghall-intimat Joseph Ellul. Ir-rikors gie differit ghall-prezentata tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimati li jkollhom sal-20 ta' Jannar 2018. Dr Debono talab li l-kawza tibqa' ghas-sentenza *in difett' ostacolo*. Il-Qorti laqghet it-talba u halliet l-kawza ghas-sentenza ghall-15 ta' Frar 2018 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali datata 16 ta' Jannar 2018 a fol 209 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet responsiva tal-konvenut Joseph Ellul datat 22 ta' Jannar 2018 a fol 222 tal-process.

Rat in-nota tal- attrici datata 2 ta' Frar 2018.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti tilmenta li qed issofri lezjoni tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghha bl-applikazzjoni ghall-kaz taghha tal-**Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjoni tal-ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Ellul tal-fond "Orchid", 45 Wilga Street Paceville, San Giljan li gie interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville, u li llum igib in-numru ufficjali 45 Wilga Street, Paceville, u li jrenduha impossibbli lir-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'; dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Ghaldaqstant qed titlob rimedju ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament ta' l-intimat Gatt, kif ukoll li jigi likwidat

kumpens u danni sofferti *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

Illi l-intimat **Avukat Generali** oppona ghat-talbiet billi fis-sustanza ssolleva eccezzjonijiet fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti, fejn jishaq fuq l-iskop indubbjament socjali tal-Att XXIII ta' l-1979 , fuq il-margni wiesgha moghti lill-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali, u, minghajr pregudizzju, eccepixxa li dikjarazzjoni ta' ksur ghandu jkun rimedju sufficjenti f'kaz li din il-Qorti takkolji t-talbiet tar-rikorrenti. Eccepixa wkoll li l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern.

L-intimat Joseph Ellul oppona ghat-talbiet u ssolleva diversi eccezzjonijiet preliminari, cioe`, 1) in-nullita' tar-rikors billi jikkonfondi rimedji kostituzzonali ma rimedji civili fil-konfront tieghu b'mod li jrenduh mhux il-legittimu kontradittur f'din il-kawza; 2) li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali in mertu; 3) li jezistu rimedji ordinarji effettivi fit-termini tal-artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Konvenzjoni; 4) li l-azzjoni odjerna hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; 5) li palesament mhuwiex minnu li huwa "impossibbli" ghar-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' u konsegwentement it-talbiet kollha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez; 6) li din il-Qorti mhix kompetenti biex tordna l-izgumbrament tieghu; 7) li m'ghandux ikun responsabbi ghall-hlas ta' kumpens u danni; 8) li r-rikorrenti ma tistax tressaq b'success it-talbiet odjerni b'riferenza

ghall-fatti indikati fit-tmien (8) eccezzjoni sollevata u l-eccezzjonijiet sollevati fil-paragrafi sussegwenti.

Fatti li jemergu mill-atti esebiti.

Illi b'kuntratt tat-20 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel anness u mmarkat bhala **dokument B,** il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena il-korp ta' bini konsistenti f'terran li jismu *Lucy* u f'mezzanin sovrappost li jismu *Orchid* u l-arja tieghu, illum il-fond igib l-isem "Orchid", 45 Triq Wilga, Paceville, San Giljan u huwa interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville lil Farmacista Joseph Ellul versu c-cens annwu u temporanju ta' sitta u disghin lira (£96) fis-sena. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fid-19 ta' April 1980.

Ir-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' imsemmija minghand il-mejjet missierha kwantu ghal sehem ta' nofs indiviz (1/2) flimkien mal-erba' hutha in forza tat-testment *unica charta* ta' missierha, l-Avukat Dottor Antonio Pace li miet fid-19 ta' Marzu 1989 u sussegwentement b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo **dokument A** minn fejn tirrizulta l-provenjenza ulterjuri. B'hekk akkwistat it-titlu tal-proprjeta' fl-intier tieghu.

Illi l-imsemmi Spizjar Joseph Ellul miet fl-10 ta' Jannar 2017 filwaqt li l-intimat ibnu kompla jabita fil-fond taht titlu ta' kera.

Mhuwiex ikkontestat li dan il-fond mhuwiex dekontrollat.

Provi

Ir-rikorrenti Alessandra Radmilli xehdet permezz ta' affidavit (fol 68) fejn qalet li wara li skadiet il-koncessjoni enfitewtika, gjaladarba l-Ispizjar Joseph Ellul kien qed jabita fil-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u kien cittadin Malta, kellu d-dritt bil-ligi "infami" ATT XXIII tal-1979 biex jkompli jghix fil-fond b'titolu ta' kera. Irreferiet ghall-iskrittura esebita bhala **dokument C** fil-process, tal-15 ta' April 1980 giet stabbilita r-rata ta' cens li kellha tithallas, cioe`, f'dik id-data telghet ghal Lm180.50 fis-sena, li saret Lm313.35 fis-sena mill-20 ta' April 1995 u mill-20 ta' April 2000 (*sic*[1]) il-kera kienet ta' €1072.94 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2013, skont l-Att X tal-2009, l-inkwilin beda jhallas kera bir-rata ta' €1142,22 li zdiedet ghal €1189.68 fis-sena fl-1 ta' Jannar 2016.

Hi tghid li bil-ligi imsemmija Att XXIII tal-1979 qed tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u l-kondizzjonijiet imposti mill-artikolu 12 tal-Kap 158 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi. Il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1980 kienet ferm aktar mir-rata imposta fuq missierha bil-ligi, li kellu jaccettaha b'mod ingust billi qatt ma kien

[1] Il-kera zdiedet fis-sena 2010.

hemm ftehim mal-Farmacista Ellul li jibqa' fil-fond wara li tiskadi l-enfitewsi temporanja. Dan l-isproporzjon fil-valur lokatizju zdied b'rata astronomika.

Hi tghid li bil-forza tal-ligi sofriet imposizzjoni ta' relazzjoni gdida mal-inkwilin Ellul ghall-perjodu indefinit u li ma hemmx rimedju effettiv ghaliha biex tirriprendi l-fond, ad ezempju jekk ikollha l-htiega tieghu ghal binha Paul jew ghall-uzu personali taghha stess. Lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jikisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid, u, inolre, hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Hi taghmel referenza ghall-fatt li l-fond ma kienx dekontrollat u kien spjegalha missierha li l-uniku mod li kellu sid biex jircievi kera gusta f'dawk iz-zminijiet biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhol f'koncesjsoni enfitewtika. Missierha kien eskluda li jikri l-fond minhabba l-periklu li l-kera titnaqqas skont ir-rata stabbilita fil-1914.

"*Illi ghalhekk il-papa` kien ha s-salvagwardji kollha ezistenti dak iz-zmien fil-1963 biex jassikura li l-post fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja fil-1980 jerga' jigi f'idejna u qatt ma haseb li ser tghaddi ligi fejn dak kollu li kien maghruf lilu gie abbuzivament kancellat u regghet inghatat il-protezzjoni lill-inkwilin meta l-papa` ha l-mizuri kollha biex dan ma jsirx.*"

"Illi ghalhekk jiena ghamilt din il-kawza ghax mhux sew li jiena nibqa' nsofri din l-ingustizzja li sofra qabli l-papa' tieghi ghax ma rceviex kumpens gust ghall-okkupazzjoni tal-ispizjar Joseph Ellul u llum ibnu Joseph Ellul."

Tghid li tipretendi kumpens ghat-telf kollu li l-papa` taghha u hi sofrew mill-20 ta' April 1980 sallum kif jigi valutat mill-perit nominand mill-Qorti kif ukoll li l-inkwilin jigi zgumbrat mill-fond.

Xehdet **in kontro ezami** (fol 184 *et seq*.) u kkonfermat li l-firma fuq l-iskrittura a fol 54-55, tal-15 ta' April 1980 hija ta' missierha. Minn meta gie nieqes missierha kien jigbor il-kirjiet huha.

Joseph Ellul xehed b'affidavit (fol 135 *et seq.)* u qal li d-dar kienet originarjament tikkonsisti f'zewgt idjar (terran "*Lucy"* bil-mezzanin sovrappost "Orchid") li gew imniffda bi qbil mas-sid. Ic-cens dejjem thallas puntwalment. Qal li hu wiehed minn hamest ahwa. Tnejn minn hutu marru jghidu fl-Ingilterra u hu kien mar jghix il-Canada fis-sena 1974. Ftit wara irritorna biz-zewgt itfal tieghu u baqghu jabitaw flimkien mal-genituri tieghu. Ohtu li kienet qed tghix hemm mal-familja taghha telqet go dar ohra. Uliedu baqghu jghixu hemm sakemm wiehed minnhom, Jonathan izzewweg fis-sena 2003 u l-iehor, Shawn, telaq mid-dar fis-sena 2013.

Qal li meta ghaddew is-17-il sena is-sid Dottor Pace xtaq ikompli jikri lil missieru u iffirmaw il-ftehim tal-15 ta' April 1980 u gie miftiehem li missieru kellu jokkupa d-dar b'titolu

ta' kera. Dottor Pace kien kuntent b'dan il-ftehim. Qal li kien hemm diskussjonijiet jekk setax ikompli jghix hemm u qal li *"Dottor Pace u missieri dahu fi ftehim illi anke ahna t-tfal stajna nghixu fid-dar minghajr problemi."* Qal ukoll li l-kera dejjem thallset minghajr problemi.

Xehed li hu u uliedu baqghu jghixu fid-dar wara li mietet ommu fis-sena 1986. Kien hemm korrisponenza bejnu u bejn missier ir-rikorrenti u sussegwentement ma' zewgha dwar l-aggustamenti ta' kera dovuti, li dejjem thallsu.

Qal li missieru marad fis-sena 2005 u kellu jigi rikoverat f'*home* sabiex ikollu kura kontinwa ghalkemm kien jigi d-dar sporadikament ghal xi gurnata jew jumejn skont kemm kien jiflah. Missieru miet fl-10 ta' Jannar 2017.

Kien biss ghaxart ijiem wara li miet missieru li r-rikorrenti irritornat ic-*cheque* bil-kera u l-ktieb tal-kera u baghtet ittra fejn infurmatu li ma kienetx ser tacceta aktar kera.

Qal li hu u l-familja tieghu kienu ilhom jghixu fid-dar ghal iktar minn 50 sena u kien xokk ghalih li infethet din il-kawza biex jigi zgumbrat.

Esebixxa kopji tal-ktieb tal-kera (152-183) fejn l-ircevuti huma f'isem *Joseph Ellul phc* u imbaghad minn April 2013 f'isem *Joseph Ellul.*

In kontro-ezami (fol143 *et seq.*) qal li huwa separat. Qal li irritorna mill-Canada wara li kien izzewweg u telaq, u dan

f'Jannar 1981 u mar jghix ma' missieru u ommu. Baqa' jghix fid-dar ma' missieru u ma' uliedu sakemm miet missieru. Ibnu ghandu 42 u ibnu l-iehor ghandu 40 sena u huma t-tnejn mizzewgin. Illum baqa' jghix wahdu.

Ibnu Shawn xehed b'affidavit (fol150-151) fejn fis-sustanza kkonferma dak li stqarr missieru. Shawn telaq mid-dar ta' 35 sena fil-2013 meta kien izzewweg

Perizja Teknika

Illi din il-Qorti inkarigat lill-Perit AIC Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond in mertu fis-snin 1980, u ghal kull hames snin sussegwenti sal-2015.[2] Ir-relazzjoni tieghu tinsab esebita a fol 119 *et seq.* tal-process minn fejn jirrizultaw is-segwenti konkluzjonijiet:

1. Attwalment il-valur tal-proprjeta' fuq is-suq huwa ta' €365,000. Minn dan hareg il-valur lokatizju ikkalkulat bir-rata ta' 3.5%. B'hekk il-valur lokatizju ghas-sena 2017 huwa ta' €12,775 fis-sena

2. Valur Lokatizju tal-fond tul il-medda tas-snin minn 1980 **(Tabella MEX1):**

[2] Digriet tas-16 ta' Marzu 2017

Sena	Valur tal-Fond fuq Is-suq (€)	Valur Lokatizju moghti mill-Perit (€p.a.)	Rata ta' Kera Imhallsa (€ p.a.)
1980	29860	1045	432.09
1985	41881	1466	432.09
1990	58740	2056	432.09
1995	82385	2883	729.90
2000	115550	4044	729.90
2005	162064	5672	729.90
2010	227304	7956	1072.94
2013[3]	"		1142.22
2015	318805	11158	1142.22
2016	"		1189.68
2017	365000	12775	1189.68

Il-Qorti tinnota *de proprio* mir-ritratti u anke minn qari tal-provenjenza kuntrattwali, li s-sit jinsab fil-qalba ta' Paceville fejn qed isir hafna zvilupp u huwa "*corner site*" ta' zewg sulari bl-arja tieghu.

Dawn il-konkluzjonijiet ma gewx ikkontestati mill-partijiet u ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri.[4] Inoltre din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn ma taccettax il-valutazzjoni rapportata u ghalhekk ser taddottahom ghall-fini tal-konsiderazzjonijiet taghha.

[3] Applikazzjoni tal-Att X tal-2009
[4] *Vide* verbali tas-seduti tal-11 ta' Mejju 2017 u tat-22 ta' Gunju 2017.

Disposizzjonijiet rilevanti tal-Ligi

Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna 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)(a)** 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.

Testwalment:

12. *(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu

l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett .....".

Illi bl**-Att X tal-2009** inbiddlet id-definizzjoni ta' *inkwilin,* u dahhlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-ziediet fil-kirja.

Izda skont l**-artiklu 39(4) tal-Att X tal-2009:**

"39 (4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

*Skont **l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili** l-kera ghandha tizdied kull **tliet snin**:*

Dan l-artiklu kif emmendat jiddisponi:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta'

Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013".

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'kaz bhal dan in ezami, ir-rata hija rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

Ghandu jigi osservat minnufih li permezz tal-Att XXIII tal-1979 sidien direttarji jew sub-direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici temporanji) li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom ta' dan il-pajjiz, kif ukoll tal-Qorti Ewropea f'Strasbourg, li kkonsidraw tali emmendi bhala lesivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu 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

u ghas-sentenzi tal-Qorti Ewropea fil-kaz ***Amato Gauci v. Malta**, - 15 ta' Dicembru 2009 u aktar recentement fil-kaz ***Cassar vs Malta** - 30 ta' Jannar 2018.*

Huwa fatt accettat 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-kontestazzjoni migjuba quddiem il-Qrati taghna tirrigwarda l-piz impoggi fuq spallejn is-sidien privati sabiex jintlehaq dan l-ghan, fejn gie lmentat b'success kemm-il darba li dan ma kellux jintrefa' b'mod sproporzjonat mis-sid u kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (fir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

ECCEZZJONIJIET SOLLEVATI

Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Joseph Ellul.

<u>Eccezzjonijiet Preliminari sollevati mill-Intimat Joseph Ellul</u>

<u>L-ewwel u t-Tieni Eccezzjoni</u>

Illi l-intimat jissottometti a) li mhuwiex il-legittimu kuntradittur tal-kawza odjerna ibbazata fuq l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti; u b) abbinat ma' din l-ewwel eccezzjoni li mhuwiex il-legittimu kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur ta' drittijiet fondamentali, billi tali rimedji huma ta' ordni pubbliku li jingiebu kontra l-Istat.

A skans ta' ekwivoku l-ewwel eccezzjoni sollevata qed tigi hawn riprodotta testwalment:

1. Illi preliminarjament l-esponent intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti billi r-rikors mahluf taghha huwa irritu u null ghaliex jikkonfondi rimedji kostituzzjonali ma' rimedji civili fil-konfront ta' l-intimati b'mod li jirrendihom mhux legittimi kontradittури f'din il-kawza;

Il-Qorti ser tittratta dawn iz-zewg eccezzjonijiet flimkien billi essenzjalment jindirizzaw il-legittimita passiva tal-intimat Joseph Ellul f'dawn il-proceduri.

Illi r-rikorrent jissottometti li b'dawn il-proceduri, l-attrici qed tattakka l-kostituzzjonalita' ta' ligi u ghalhekk huwa car li huwa l-Avukat Generali in rapprezentanza tal-Gvern ta'

Malta li huwa l-legittimu kontradittur u jista' jirrispondi ghal din il-lanjanza.

Huwa jissottometti wkoll li l-prassi avvjata f'dawn l-ahhar snin fejn ic-cittadin privat qed jigi kostrett li jiddefendi kawza ta' dimensjoni ta' dritt pubbliku hija zbaljata dottrinalment u anke mil-lat prattiku u procedurali. Ad ezempju, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghar-rikorrenti, huwa evidenti li hu ma jkollux rimedju naxxenti minn dawn il-proceduri quddiem il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fejn kawzi huma migjuba kontra l-Istat u mhux kontra cittadini privati (*effett vertikali)*.

Effettivament fl-ambitu tal-Konvenzjoni, l-Istati iwiegbu ghall-kondotta ta' persuni privati meta dan ifisser xi nuqqas fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet pozittivi taghhom.

Illi l-intimat jargumenta li l-posizzjoni mehuda mill-Qrati taghna hija anomala u ghandha tigi korretta.

Ikkonsidrat li r-rikorrenti qed tilmenta li r-rapport guridiku mahluq bejnha u l-intimat, *qua* inkwilin, li giet imposta fuqha in forza ta' ligi, jikser id-drittijiet fondamentali taghha. Fil-kuntest ta' dawn il-proceduri, qed titlob dikjarazzjoni li dik id-disposizzjoni legali hija bla effett in kwantu vjolattiva tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni (*vide* l-art 6 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 3(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ikkonsidrat li l-linja gurisprudenzjonali in materja hija dik ravvizata mir-rikorrenti fin-nota taghha fejn il-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f'diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita' ta' persuni privati li jkunu ccitati f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim' Ministru et**[5] gie ribadit li :

"F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Izda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta' Mejju 2015) "*Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra*".

[5] Kost. 7 ta' Diċembru 1990.

Fil-kaz fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. vs AG et** (22 ta' Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11)..biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti[6]".

- omissis-

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

Dan il-hsieb gie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz fl-ismijiet **Sam Bradshaw et vs l-AG et.** (6 ta' Frar 2015):

[6] App.Civ.Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42; App.C.Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992.

"*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntraditturi." (*ara wkoll **Cedric Mifsud nomine vs Avukat Generali et. -** Q.K. 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs On. Prim' Ministru** - Q.K. 31 ta' Jannar 2014).

Illi l-Qorti tikkondividi din il-linja ta' hsieb. L-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha b'effett tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-izgumbrament tal-intimat Joseph Ellul. Ghaldaqstant huwa indiskutibbli li l-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja peress li l-mertu kif ukoll ir-rimedji mitlub jikkoncerna lilu direttament.

Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimu kuntradittur.

Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni, din il-Qorti ma taqbilx li l-azzjoni odjerna, impostata kif inhi kontra cittadin privat hija nulla jew "anomala".

Ikkonsidrat li l-Qrati taghna ghamlu distinzjoni bejn ir-responsabbilita' ghall-ksur tad-dritt fondamentali, li jinkombi fuq l-Istat, u l-effetti tal-ksur fuq ic-cittadin privat f'cirkostanzi simili ghal kaz in ezami, fejn ic-cittadin (ossia l-intimat) qieghed igawdi minn rapport guridiku naxxenti minn disposizzjoni tal-ligi li m'ghandhiex tkompli topera izjed (tkun bla effett) bejn il-partijiet.

Wiehed ma jistax jinsa li fil-kwistjoni odjerna, d-dritt civili pretiz mill-intimat jitwieled minn disposizzjoni legali li qed tigi impunjata f'dawn il-proceduri minhabba li hija inkonsistenti mal-ligi suprema tal-pajjiz u mal-Konvenzjoni Ewropea. Ic-cittadin privat, f'dawn il-kawzi, qed jorbot dritt pretiz tieghu ma' disposizzjoni li tista' tirrisulta vjolattiva tal-kostituzzjoni u ghalhekk fil-kuntest tal-applikazzjoni ta' dik il-ligi, m'ghandu dritt ta' xejn fl-ordinament guridiku taghna - lanqas *fumus* ta' dritt - li jista' javvalla kontra vittma ta' ksur ta' dritt fondamentali. Anzi, meta l-Qorti tara li hemm ksur, trid tassigura li dak il-ksur ma jibqax jipperdura.

Dwar il-poteri tal-Qrati taghna fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom, dak li stqarr l-intimat mhuwiex ghal kollox korrett. Hija ta' rilevanza dak li irriteniet il-Qorti Ewropea fil-kaz ta' **Apap Bologna vs Malta** deciz fil-30 ta'

Awwissu 2016 fil-kuntest tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni[7] u cioe`:

"1. To date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that <u>there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction</u> (see the provisions of the Constitution and the European Convention Act in the relevant domestic law part, as well as a series of Maltese cases, for example, ***Gera de Petri,*** *cited above, § 70;* ***Deguara Caruana Gatto and Others v. Malta,*** *no. 14796/11, § 82, 9 July 2013; and* ***Lay Lay Company Limited v. Malta****, no. 30633/11, § 100, 23 July 2013)."*

2. The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction "may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ..." (see relevant domestic law, paragraph 28 above[8]). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected

[7] Art. 13 ECHR: "*Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*"
[8] Referenza ghall-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts. The Court further observes that the Government have emphasised in their observations (see, for example, paragraph 72 above) that there were no limits to the powers of the courts of constitutional jurisdiction to grant redress, and that they could also, if necessary, release property and evict a tenant."

"Preventing the alleged violation or its continuation"

"85. In the present case, the Constitutional Court considered, on the basis of its previous judgments, that it would not be appropriate to release the property and evict the tenant. It further considered that it did not have the power to impose a higher rent for the future when such rent was not provided for by law – the latter findings were also based on that court's case-law. It reiterated that its role was limited to awarding compensation for the violation that had occurred (see paragraph 21 above)."

"86. <u>Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation</u>. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in

particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades It follows that, <u>despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end</u>."(sottolinear ta' din il-Qorti).

3. The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent.

4. In this connection, the Court reiterates that it is not for it to interpret domestic law; nevertheless, it cannot but note the discrepancy between what appears to be the literal word of the law, and the interpretation given by the courts of constitutional jurisdiction as to the possibility of awarding a higher future rent. Indeed such an order, which appears to be allowed by the Constitution and the European Convention Act, would have no bearing on the validity or otherwise of the laws in place, which affect the generality

of the public. It would, however, constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. Nonetheless, this course of action has never been taken by the courts of constitutional jurisdiction."

Huwa minnu li l-proceduri fil-kawza imsemmija ittiehdu fil-kuntest ta' ordni ta' rekwizizzjoni, izda l-pronunzjament tal-Qorti Ewropea jaghmluh wisq car li ma hemm xejn inkonsistenti jew proceduralment irritwali li r-rikorrenti sahansitra titlob ukoll l-izgumbrament tal-inkwilin. Tant hu hekk li l-istess Qorti Ewropea tvesti lill-Qrati taghna bil-gurisdizzjoni li jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin sabiex iwaqqfu l-istat ta' fatt abbuziv. Isegwi li l-presenza tal-inkwilin f'dawn il-proceduri huwa necessarju u li jistghu jinghataw rimedji li jmorru oltre kumpens finanzjarju .

Ta' rilevanza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata hija l-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Vincent Curmi, vs Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 fejn il-Qorti Kostituzzjonali riaffermat il-linja ta' hsieb li l-qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom "*mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li, ghal kuntrarju, huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, 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."* (emfasi ta' din il-

Qorti). Jigi nnutat li d-decizjoni fil-kaz ta' **Apap Bologna vs Malta** inghatat kwazi xaharejn wara izda xorta ma jirrizultax li giet segwita in kwantu li l-linja mehuda tirrifletti dak deciz fil-kaz ta' Curmi.

Illi b'hekk ma jfissirx li c-cittadin privat qed jinstab responsabbli tal-lezjoni tad-dritt fondamentali, imma indubbjament ikollu jissubixxi l-effetti tar-reintegrazzjoni fid-dritt tar-rikorrenti, jekk it-talbiet taghha jigu akkolti.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi kemm l-ewwel kif ukoll it-tieni eccezzjonijiet ma jistghux jigu akkolti billi mhumiex guridikament sostenibbli.

It-tielet Eccezzjoni.

Illi bit-tielet eccezzjoni l-intimat qed jistieden lil din il-Qorti sabiex tezercita d-diskrezzjoni taghha u tiddeklina li tkompli tisma' din il-kawza fit-termini t**al-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u **l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Ir-rikorrent issottometta li din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita l-kompetenza taghha peress li r-rikorrenti lanqas ghamlet l-icken tentattiv illi tirrikorri ghar-rimedju civili ordinarju effettivament disponibbli lilha skont il-ligijiet tal-kera (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Kodici Civili kif aggornat bl-Att X tal-2009 u bil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Hu pacifiku li l-akkoljiment *o meno* ta' eccezzjoni ibbazata fuq dan il-*proviso* jew addirittura l-applikazzjoni *ex officio* tal-*proviso* huwa fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti. Illi l-ghan tal-Qorti ghandu jkun li tfittex li tqieghed lill-persuna li qed issoffri ksur ta' dritt fondamentali fis-sewwa b'mod effikaci u bl-inqas dewmien. Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji mhumiex huma aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom.

Illi dwar dan l-aspett, il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet '**George Scerri et v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**' (Rik.45/2009 deċiża fl-1 ta' Frar 2011) irriteniet:

"*Illi meta, bħal f'dan il-każ, quddiem din il-Qorti titqajjem l-eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas li jinqeda' minn rimedju ordinarju qabel ma jkun għadda biex iressaq kawża "kostituzzjonali", il-kriterji li jridu jitqiesu biex Qorti tal-kompetenza "kostituzzjonali" tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' l-każ huma dawk li f'bosta sentenzi ssemmew u tfissru b'mod eżawrjenti. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod terġa' tfissirhom, u tillimita ruħha biex tirreferi għas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2005, fil-kawża* **Tretyak v. Direttur taċ-Ċittadinanza u Expatriate Affairs**[9]*, li kienet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006.*"

[9] Rik. Kost. Nru. 22/05JRM

Illi meta jissemma' li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[10]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi[11]. L-eżistenza li tassew ikun (jew kien) hemm rimedju alternattiv xieraq trid tintwera mill-intimat li fuqu jaqa' l-piż tal-prova biex jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tagħżel li ma teżerċitax is-setgħat tagħha biex tisma' l-kawża.

Minn ezami tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna ormai assodata, jirrizulta li l-Qorti trid tkun sodisfatta li l-mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma, jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv - cioe` wiehed li jista' jew seta' kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju, billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-*istatus quo ante.* (Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Ltd vs Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et** (Q.K. deciza fil-31 ta' Ottubru 2003; "**Ryan Briffa vs Avukat Generali**"[12] deciza fl-20 ta' Marzu 2014, fejn il-Qorti Kostituzzjonali gabret il-principji applikabbli fil-materja).

[10] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXV.i.106)
[11] P.A Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Clifton Borg vs Kummissarju tal-Pulizija** (mhix pubblikata)
[12] Ara wkoll **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine** moghtija fis-7 ta' Marzu 1994

Illi huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju "ordinarju", din il-Qorti xorta waħda jibqagħlha d-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' "rimedju ordinarju" ma torbotx idejn din il-Qorti milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja[13]. Normalment, din id-diskrezzjoni tintuża meta r-rikorrent ikun jidher li tassew għandu disponibbli għalih rimedju li, kieku użat kif imiss, jista' jagħtih il-ħarsien tal-jedd li f'kawża bħal din jgħid li qiegħed iġarrab ksur tiegħu[14].

Ikkonsidrat ukoll li l-piz tal-prova li r-rimedju ordinarju jissoddisfa dawn il-kriterji jinkombi fuq min iqanqal din l-eccezzjoni, f'dan il-kaz, l-intimati Farrugia.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jigi senjalat minnufih li c-cittadin li qieghed jirrinfaccja ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. L-eccezzjonalita' ta' proceduri kostituzzjonali m'ghandhiex tissarraf bhala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza ghal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

---

[13] P.A Kost. VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Bonavia vs L-Awtorita` tal-Ippjanar** et (mhix pubblikata)
[14] Ara, f'dan ir-rigward Kost. 9.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet **McKay vs Kummissarju tal-Pulizija et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.268); u Kost.
27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet (Kollez. Vol: LXXXVII.i.48)

Fit-tieni lok hija opportuna l-osservazzjoni li dawn il-proceduri jgibu taht il-lenti tal-Qorti l-validita' ta' artikoli tal-Ligi fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Konsegwentement ikun jehtieg pronunzjament li l-intimat Ellul qed jokkupa il-fond b'titolu ta' kera li giet mahluqa permezz ta' provvediment (Art 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li ghandu jkun bla effett.

Ghalhekk it-tezi tal-intimati tfalli minnufih ghaliex dikjarazzjoni bhal din tesorbita mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Hija din il-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li hija affidata bil-gurisdizzjoni originali li tiddeciedi kull talba dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem (**artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u 4(2) tal-Konvenzjoni).**

L-intimat jiddeduci s-segwenti toroq legali li jghid kienu disponibbl ghar-rikorrenti:

i. Ftehim mal-inkwilin biex tizdied il-kera;
ii. Proceduri ghall-awment tal-kera jew tibdil fil-kondizzjonijiet skont l-artikolu 14 tal-Kap 69.
iii. Talba ghar-ripreza pussess skont l-artikolu 8 u 9 tal-Kap 69.
iv. Rimedji skont l-artikoli 1531C tal-Kap 16 (*quantum* ta' kera) u l-art. 1537 tal-Kap 16 (tigdid tacitu tal-kera) u l-artikolu 1531F tal-Kap 16 (tifsira ta' inkwilin).

Huwa jeccepixxi wkoll li tali talbiet huma preskritti bit-trapass ta' tletin (30) sena.

Ikkonsidrat li l-lezjoni riskontrata bl-applikazzjoni tal-emmendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 u dawk sussegwenti , kif ripetutament affermat mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea, mhix limitata biss ghar-rata ta' kera imposta b'distakk ma’ dak reali, imma tolqot serje ta' trasgressjonijiet, fosthom "*forced tenant - landlord relationship",* incertezza dwar meta ser tinhall ir-rabta guridika mal-inkwilin, u kondizzjonijiet ohra li jimpingu b'mod sproporzjonat fuq il-liberta' kuntrattwali tal-proprjetarju privat .

F'dan il-kuntest, jekk din il-Qorti tasal biex tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti, ir-rimedji indikati mill-inkwilin jibqghu mibnija fuq ir-rikonoxximent ta' relazzjoni guridika lesiva forzata. Is-sid li jiddisponi mill-jedd tieghu ta' proprjeta ' b'mod hieles m'ghandu jkollu l-ebda obbligu impost fuqu li jinnegozja mal-inkwilin f'dawn ic-cirkostanzi. Hekk kif jiddisponi l-artikolu 14 tal-Kap 69, huwa minnu li l-kondizzjonijiet tal-kirja jistghu jinbidlu *jekk l-inkwilin ma jopponix* altrimenti b'decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Izda dan jerga' jfisser li s-sid xorta ma jibqalux il-pjena u hielsa tgawdija tal-proprjeta' tieghu li tinvolvi d-dritt ghar-ripreza pussess <u>minghajr kondizzjoni</u> gjaladarba t-terminu kuntrattwali skada u d-dritt tieghu li juzufruwixxi l-*jus utendi, fruendi u abutendi*.

Illi kif irriteniet din l-istess Qorti fil-kaz fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) LSO - deciza fit-30 ta' Jannar 2018):

"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett <u>*ostakolu*</u> *legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum."*

"*Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja."*

"Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

"[*t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (****Apap***

Bologna v. Malta, *ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016 u citat supra)."*

Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegazzjoni li r-rikorrenti ma setghetx tadixxi lill-Bord *stante* preskrizzjoni trentennali, dan l-argument ma giex approfondit fin-nota ta' sottomissjonijiet u frankament din il-Qorti ssibha frivola u vessatorja fil-kuntest tat-talbiet odjerni li m'ghandhom x'jaqsmu xejn man-necessita li ssir kawza quddiem il-Bord tal-Kera.

Minn dak premess din il-Qorti tikkonsidra li l-intimati naqsu li juru triq alternattiva, effikaci u reali li setghu isegwu r-rikorrenti. Ir-rimedju li qed jintalab illum huwa wiehed kostituzzjonali u konvenzjonali, li jimxi fuq binarju separat mir-rabta tal-obbligazzjonijiet civili.

Fid-dawl tal-premess, din l-eccezzjoni qed tigi michuda u l-Qorti qed tafferma l-gurisdizzjoni taghha kif mitluba mis-socjeta' applikanti u tichad din l-eccezzjoni bhala infondata fil-fatt u fid-dritt.

Ir-Raba' Eccezzjoni - Preskrizzjoni Trentennali *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta)

B'din l-eccezzjoni l-intimat jissottometti li l-azzjoni odjerna hija bbazata fuq sitwazzjoni guridika legali li ilha tissussisti minn meta skadiet l-ewwel koncessjoni enfitewtika fid-19

ta' April 1980. Ghaldaqstant il-pretensjonijiet civili tar-rikorrent kontra l-intimat huma preskritti.

Illi r-rikorrenti osservat li l-preskrizzjoni imqanqla tapplika ghall-azzjoni civili u mhux ghall-azzjoni odjerna.

Ikkonsidrat li t-trapass tas-snin *ut sic* mhuwiex raguni sabiex din l-eccezzjoni tista' tigi milqugha. Ma hemmx preskrizzjoni fuq il-lezjoni ta' drittijiet u libertajiet fondamentali. Hawnhekk l-intimat qed jerga' jikkonfondi kawza civili ma’ dik ta' indoli kostituzzjonali.
Il-Qorti Ewropea kellha okkazzjoni li tippronunzja ruhha dwar l-effett tat-trapass tas-snin fil-kaz **Montanaro Gauci and others vs Malta**[15]

"5. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal

[15] Dec. 30 ta' Awwissu 2016 (*Application no. 31454/12)*

framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."

Hawnhekk, il-Qorti Ewropea qed tevalwa l-argument fil-kuntest tal-*quantum* ta' kumpens aggudikat tenut kont it-trapass tas-snin mill-allegat vjolazzjoni ta' dritt. Madanakollu l-argument huwa daqstant validu in kwantu li ma jhallix dubbju li "*the timing is left to the applicant."*

Ghaldaqstant tichad din l-eccezzjoni.

Il-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem, maghmula b'ligi f'Malta fis-sena 1987 mhix applikabbli retroattivament ghal allegat ksur illi gara b'ligi ppromulgata tmien snin qabel.

Ghalkemm sollevata mill-inkwilin fost l-eccezzjonijiet tieghu fil-mertu, din il-Qorti jidhrilha opportun li tindirizza din l-eccezzjoni ta' inkompetenza *ratione temporis in limine*.

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li:

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

Illi kif gie deciz fil-kawza **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015**:

*"l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa kemm fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kostitutzzjoni kif ukoll fuq dawk tal-Konvenzjoni. Is-silta li ssemmiet qabel tirreferi biss ghad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Konvenzjoni, izda hawnhekk ukoll in-natura tal-ksur li dwaru tqajjem l-ilment tiehu siwi biex wiehed iqis jekk huwiex il-kaz jew le li l-ksur ikun sar qabel dawk id-dati msemmija. Dan qieghed jinghad ghaliex huwa accettatt li fejn il-ksur jibqa' jsehh jew fejn il-qaghda li ggib maghha l-ksur tal-jedd fundamentali ma tkunx wahda instantaneja (**Kost. 10.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet; u Kost. 28.2.2005 fil-kawza fl-ismijiet Attilio Ghigo vs Direttur tal-Akkommodazzjoni Socjali et** fost ohrajn), allura wahda tista' tqis u tistharreg il-ksur jekk il-qaghda tibqa' ttul wara (ara b'ezempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawza fl-ismijiet **Cachia vs Avukat Generali et** (Kollez. Vol. LXXXV.i.615). Ta' min jghid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'kazijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni maghmul mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istharrig li dik il-Qorti tista' taghmel imur lura ghall-1967, jigifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (ara b'ezempju Q.E.D.B 5.4.2011 fil-kawza fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et vs Malta (Applik nru. 15091/06) §54 u***

***Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawa fl-ismijiet Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs Malta (Applik. Nru. 26771/07) §38**. Illi l-Qorti ma ghandha l'ebda dubju li ghalkemm il-kirja mifthema bejn l-intimat John Tabone u Cassar Estates Limited intemmet fl-1983, u bis-sahha tal-bidliet fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979 inholqot il-kirja ex lege mal-gheluq ta' dik il-kirja konvenzjonali, l-effetti li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti ghandhom jinhassu sallum. Minbarra f'dan, minhabba li l-intimati Tabone ghandhom jibbenefikaw mit-tibdiliet li saru fil-Ligi u baqghu izommu l-appartament, jista' jinghad li jekk hemm qaghda li gabet maghha xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti din il-qaghda qiegha tittenna kuljum. Minhabba f'hekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx l-ilment fid-dawl ta' dan kollu, minkejja li l-bidu tieghu jista' jmur lura qabel id-data msemmija mill-intimati."*

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali taghha moghtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

"27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq mill-konjugi Tabone ma ghandu ebda fondament fid-dritt."

Illi din il-Qorti tabbraccja dan ir-ragunament. Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa' u qed tigi michuda.

FIL-MERTU

Illi l-Qorti ser tindirizza l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimat u dawk tal-Avukat Generali fl-indagni li ser taghmel issa dwar il-mertu tal-kaz.

Jeddijiet Sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Principji Generali

Applikabbilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (Eccezzjoni numru 10 tal-Avukat Generali).

L-Avukat Generali eccepixxa li l-provvedimenti 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :-

"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 obligatorju hlief meta jkun hemm

dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist: "

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,

-omissis-."

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-legislatur ried li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "*interess"* jew *"dritt"* fi proprjeta` "*ta' kull xorta"* mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta`" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi vs Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**,

11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt; u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina vs Avukat Generali et -** PA(Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et.** datata l-31 ta' Ottubru, 2014:

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`, izda jrid ukoll illi ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq.".

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hi tal-fehma li l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa applikabbli ghall-kaz odjern u konsegwentement tichad l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat 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 id-dritt ta' Stat li 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".

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*6. 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 vs Poland).** [16]

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma sodisfatti. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirrizultax sodisfatt u iwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat.

Ikkonsidrat li dwar l-interess socjali, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet, fil-każ ta' **James vs Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) li :

"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

[16] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

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 contested measures 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 hi 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*** [17] ***- 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."*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Dik il-Qorti kompliet 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.

[17] Fuq citat

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." (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[18] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

*"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see **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

[18] App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

'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)."

Ta' rilevanza l-pronunzjament ricentissimu tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Cassar vs Malta** deciz fit-30 ta' Jannar 2018[19] fejn il-Qorti stqarret:

"7. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). <u>It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008</u> (see ***Anthony Aquilina****, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as*

[19] App. Nru. 50570/13

shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure."

Jidher li wasal iz-zmien biex issir revizjoni fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li kwazi awtomatikament jaccettaw l-ezistenza tal-interess generali f'kawzi li jittrattaw il-ligijiet ta' kera. Dawn il-ligijiet, anke fid-diversi kambjamenti taghhom, m'ghadhomx jaqdu l-ghan socjali originali li kellhom. Jista' ikun il-kaz li hemm problemi godda li jirrikjedu provvedimenti ta' *social housing* mill-Istat, partikolarment minhabba l-izvilupp sfrenat li sar tul dawn l-ahhar snin. Izda dan kollu jirrikjedi soluzzjonijiet godda lil hinn mill-perpetwazzjoni ta' ligijiet li gew misjuba li jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-proprjetajiet taghhom.

Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna 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, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** 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.

Testwalment:

12. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett .....".

Il-kaz odjern jaqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(a) u l-kondizzjonijiet dwar kera applikabbli u ragunijiet ta' ripreza pussess huma stabbiliti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2).

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 kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu 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;
iv. **Rose Borg vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016.
v. **Robert Galea vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-17 ta' Frar 2017 (JRM)
vii. **Josephine Azzopardi vs On. Prim Ministru et** - deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-28 ta' Settembru 2017 (JZM) - re **art 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.**
vi. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Jannar 2018.
vii. **Catherine u Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et -** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2018.

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan '*a legitimate social aim'.* Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan m'ghandux jintrefa' b'mod sproporzjonat mis-sid. Anzi jrid 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.

IL-KWISTJONI ODJERNA

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb 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 gew dikjarati leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06);** u **Cassar vs Malta *supra***).

Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECtHR hekk**:-**

"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in

terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[20] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

"*[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 indefinit, 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 iffissat mil-ligi".*

[20] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali et[21],** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

"Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa 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".

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;
ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;
iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

[21] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.
vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata 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 għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, ***u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."*** (enfasi ta' din il-Qorti)."

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini :

"12. L-ewwel qorti għarfet illi 'l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa

għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. 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-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

Fil-kaz **Cassar vs Malta** l-Qorti Ewropea stqarret:

8. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

9. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Principjji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz

Illi fil-kaz odjern l-koncessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1980. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158, din il-kirja ghadha vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi kif emmendata sussegwentement minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' ispira u ggustifika l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[22] li tipprovdi:

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data****".*[23] Madanakollu din id-disposizzjoni ma tapplikax ghat-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-*directus dominus* meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li tintemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-

[22] Act XXXI.1995.4
[23] Art.16(3) Kap 158.

artikolu 12 ma għandux jitqis bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.[24]

Din il mizura fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 naqsu drastikament tant li s-suq ghall-cnus godda giet liberalizzata.

Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar ".... *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....". Qalet ukoll "....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)."* Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata (*vide* wkoll il-pronunzjament ta' din il-Qorti *ante* fil-kuntest tad-decizjonijiet tal-ECtHR f'**Cassar vs Malta u Anthony Aquilina vs Malta).**

Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-opera restrittiva tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995 u dan minghajr l-icken referenza ghal xi *means test* fuq l-inkwilini li seta' b'xi mod jiggustifika tali distinzjoni. L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-

[24] Art 16(2)(b) Kap 158.

perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

In effetti il-ligi tal-1979 kienet fiha innifisha holqot "eccezzjoni ghall-eccezzjoni" ghaliex qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII ta' dik is-sena, d-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex jevitaw ir-rekwizizzjoni. Madanakollu b'emendi tal-1995, din l-eccezzjoni xorta baqghet ma gietx sanata.

Illi inoltre l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal-2010 u fl-Artikolu 39(4A)** li jipprovdi:-

"(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, ***tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili****".*

Skont ***l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili*** *l-kera ghandha tizdied kull* ***tliet snin****:*

"[….] b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; ***l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013****".*

Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali:**

'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."

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 fis-sena 1963 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva ta' missier ir-rikorrenti certament ma kenitx wahda ta' zbilanc eccessiv bejn il-kera stipulata u l-valur lokatizju fuq is-suq, 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 l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**dokument D** anness, 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-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Mill-provi jirrizulta, a soddisfazzjon tal-Qorti li missier ir-rikorrenti ried jassigura li l-fond jibqa' hieles minn xi rekwizzizzjoni (istitut li ukoll gie dikjarat lesiv mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropea) u kien ghalhekk li kkonceda l-fond b'enfitewsi u mhux b'kera.

Illi r-rata ta' subcens pattwit fis-sena 1963 kien ta' sitta u disghin lira (£96) fis-sena. Mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fil-1980, l-Ispizjar Ellul, l-inkwilin originali, baqa' jokkupa l-fond flimkien ma' martu u uliedu. L-intimat attwali, ibnu Joseph Ellul, kien siefer lejn il-Kanada u ha l-istat tieghu ta' mizzewweg. Hutu l-ohra wkoll eventwalment izzewgu u telqu mid-dar. Ma hemmx provi dwar l-introjtu tal-kerrej, izda jirrizulta biss li kien spizjar li allura wiehed jifhem li kellu professjoni. Inoltre ma hemm l-ebda dikjarazzjoni li l-intimat attwali kien sprovvist minn xoghol u dhul. Hu rritorna meta uliedu, zewg subien, kienu ghadhom zghar u dawn baqghu jghixu mieghu fid-dar sakemm saru rgiel, izzewgu u telqu. Fir-realta' kien hemm zewg familji li bbenefikaw mir-rata ta' kera baxxa a skapitu tas-sid u dan minghajr il-htiega ta' ebda *means test.*

Ikkonsidrat li l-kera fis-sena 1980, f'gheluq il-perjodu enfitewtiku, zdied ghal Lm180.50c fis-sena u baqa' hekk jithallas sad-19 ta' April 1995 wara liema perjodu missier l-intimat il-Farmacista Joseph Ellul beda jhallas il-kera bir-

rata ta' Lm313.35c fis-sena u mill-20 ta' April 2010 beda jhallas il-kera bir-rata ta' €1,072.94c fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha tkun ta' €1,142.22c u kellu jerga' jizdied fl-1 ta' Jannar 2016 ghall-€1,189.68 fis-sena. Dan wassal lir-rikorrenti biex tinnota illi effettivament fis-sena 2015 kienet qed tircievi 1:11 tal-kera dovuta.

Illi huwa palesi li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti meta pparagunata mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella MEX1 hija ferm baxxa u d-distakk baqa' jizdied mat-trapass taz-zmien tant li fis-sena 2015 il-kera pagabbli hija ta' €1,189.68 fis-sena filwaqt li l-valur fuq is-suq huwa ta' €11,158.

Aparti konsiderazzjoni tar-rata tal-kera kif huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, kera baxxa mhijiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien. Dawn iwasslu lill-Qrati sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien. Dan ma ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-Istat.

Skrittura tal-15 ta' April 1980

Jirrizulta li fil-15 ta' April 1980 giet iffirmata skrittura bejn l-Avukat Dottor Antonio Pace u l-inkwilin l-Ispizjar Joseph Ellul li permezz tieghu l-partijiet ftehmu li missier l-intimat "*ghandu jibqa' jokkupa id-dar fuq imsemmija b'titolu ta' lokazzjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979"* fejn stabbilew ir-rata ta' kera applikabbli li kellha tizdied minn £96 fis-sena ghall £192 [25] fis-sena skont ir-rata ta' inflazzjoni, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Bl-istipulazzjonijiet rimanenti jirregolaw il-manutenzjoni tal-fond, il-konsum u kiri tad-dawl u ilma, id-divjet lill-inkwilin li jissulloka l-fond u r-restrizzjoni tal-uzu ghal dik personali tal-inkwilin u tal-familja tieghu skont l-art. 2 tal-istess Att XXIII tal-1979. Fl-ahhar l-Ispizar Joseph Ellul formalment iddikjara li kien qed jircievi l-fond fl-istat li kien hallih fit-terminazzjoni tal-perjodu enfitewtiku.

Illi din il-Qorti m'ghandha l-ebda ezitazzjoni biex tafferma li din l-iskrittura mhix evidenza tal-volonta' hielsa tas-sid li jidhol f'rabta gdida ma' inkwilin. Wisq inqas hija "kuntratt ta' kera" kif jissottometti l-inkwilin li johloq vinkolu gdid ta' kera. Kull ma jaghmlu l-partijiet huwa li jfissru kif gholiet il-kera skont l-istess Att XXIII tal-1979 u jirregolaw kif dik il-ligi teffettwa r-relazzjonijiet taghhom. Ghaldaqstant lanqas hemm bzonn li ssir talba *ad hoc* sabiex din l-iskrittura tigi dikjarata nulla kif donnu jippretendi l-intimat Ellul.

Kontrarjament ghal dak suggerit mill-intimat, il-kirja mhix wahda "*naxxenti minn skrittura ta' kera"* imma hija kirja *ex*

[25] Ittra a fol 56 tal-process.

lege li twieldet unikament bl-operat tal-ligi li impediet li l-fond jintradd lura meta spicca c-cens.

Illi r-rikorrenti min-naha l-ohra ssottomettiet li missierha ma kellux ghazla ohra hlief jirrikonixxi lill-Ispizjar Ellul bhala inkwilin tieghu bil-kera ta’ €180.50 fis-sena. Din il-Qorti tikkondividi t-tezi tar-rikorrenti.

L-intimat jiccita wkoll il-fatt li hu u missieru qablu kienu gew dejjem rikonoxxuti mis-sidien, u li baqghu jaccettaw il-kera sakemm ir-rikorrenti rrifjutat il-hlas f'Jannar tas-sena 2017. Inoltre ssottometta li l-fatt li r-rikorrenti ma agixxietx tempestivament flimkien mal-fatturi fuq elenkati jikkomprometti s-success tat-talbiet taghha kontrih.

Illi, izda dan kollu jippresupponi li r-rikorrenti, jew missierha qabilha, setghu jaghzlu li jizvinkolaw ruhhom mill-kirja - ghazla li ma kellhomx.

Ikkonsidrat li l-Kap 158 jimponi *forced landlord-tenant relationship* fuq is-sidien tal-proprjetajiet milquta, inkluzi r-rikorrenti odjerna. Is-sidien m'ghandhomx ghazla taht il-Kap 158 biex jitterminaw il-kirja minhabba li t-terminu pattwit ghalaq u tabilfors iridu jirrikonoxxu l-inkwilin impost fuqhom . Inoltre l-obbligu tal-inkwilin hu li jhallas il-kera u s-sid m'ghandux ghazla hlief jaccetta l-posizzjoni legali ordinarja imposta fuqu.

Dwar il-hlas ta' kera hemm gurisprudenza ormai kostanti li b'hekk is-sid ma jitqiesx li rrinunzja ghad-drittijiet li jiddeduci talbiet bhal dawk odjerni.

Illi hekk kienet il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **"Maria Ludgarda sive Mary Borg *et vs* Rosario Mifsud *et*"** deciza fid-29 ta' April 2016 fejn irriteniet li l-fatt li l-atturi kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-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. Ghalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista' jinghad li l-accettazzjoni kienet munita b'element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruhhom f'relazzjoni lokatizzja forzata imposta fuqhom mil-ligi. Inoltre, kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci. Kif osservat il-Qorti Ewropea fil-kaz "**Attard and Zammit Cassar *vs* Malta"** deciza fit-30 ta' Lulju 2015:-

"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 kellhiex 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.

Dwar it-trapass ta' zmien, din il-Qorti gja kkonkludiet li dan ma jimmilitax kontra r-rikorrenti f'dawn il-proceduri. Gie senjalat li l-element tal-interess generali li jiggustifika l-indhil fil-godiment tal-proprjeta' naqas drastikament filwaqt li hemm sproporzjon qawwi bejn il-kera imposta u regolata u dik dovuta fuq is-suq. Min-naha l-ohra, l-intimat baqa' igawdi minn privilegg minghajr ma ghadda minn l-ebda *means test*. L-istess jghodd ghal missieru, li kellu professjoni ta' spizjar u bl-Att XXIII tal-1979 - kollu a skapitu ta' familja ohra.

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement tilqa' t-talbiet taghha billi ssib li sofriet lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghha kif sanciti bl-artikoli imsemmija.

<u>RIMEDJU</u>

Ir-rikorrenti qed titlob:

1) l-Izgumbrament tal-inkwilin

2) kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

L-Avukat Generali da parti tieghu, jikkontendi li dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun sufficjenti.

L-intimat Ellul ukoll jopponi billi:-

i. jghid li din il-Qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha ma tistax taghti ordni ta' zgumbrament mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-izgumbrament ghandha tingieb fil-*forum* kompetenti; u
ii. m'ghandux ikun responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni.

L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:

"Soddisfazzjon xierqa"
"*Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju."*

Ma' dan qed issir referenza ghall-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni:**

"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju

effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."

Illi dwar l-applikabilita' tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni,** ghalkemm ma tqajmitx eccezzjoni f'dan is-sens, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tinvoka dan l-artikolu sabiex tottjeni kumpens. 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 kif jirrizulta mill-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jitlaqgħu talbiet għall-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[26] kif mitlub permezz tat-tieni talba.

Illi fil-kawza surriferita fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et** l-Qorti Kostituzzjonali irribadiet li:

"Din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat Generali li dikjarazzjoni wahedha ta' sejbien ta' lezjoni tikkostitwixxi rimedju adegwat fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz u taqbel mal-ewwel

[26] Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali e**t iccitat minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et**.

Qorti li l-ghoti ta' kumpens lir-rikorrenti jkun rimedju aktar adegwat."

Il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb. Fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex sodisfacenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali, ir-rikorrenti ghamlet telf pekunjarju konsiderevoli u ser tkompli taghmel telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea bhala rimedju.

Il-Qorti mbaghad ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti hlief ghall-*quantum* tal-kumpens u naqqset il-kumpens li kien gie likwidat ghall-ammont ta' €5,000 ghall-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

<u>Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju</u>

Ikkonsidrat li l-Qrati taghna dejjem rritenew li l-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."

Illi izda l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** succitat irriteniet "*46. 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` sproporzjon 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` dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158".*

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.* Izda l-Qorti ma pprovdietx li l-inkwilin ma jkunx jista' jinvoka l-artikolu vjolattiv tal-Ligi.

Ikkonsidrat li sallum il-kumpens likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et (PA (Kost) (AE) -** 30 ta' Ottubru 2015), u €15000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013 ). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Illi dwar in-ness bejn l-interess generali u l-kumpens akkordat inghad:

*"Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles*" (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011).

Hekk ukoll il-Qorti Ewropea *fil-kaz* ***Amato Gauci v. Malta,*** *[Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009]* irriteniet:

"... [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 vs Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para. 94.]"

Illi izda, din il-Qorti ma tistax ma turix thassib kbir dwar il-fatt li l-isproporzjon qieghed dejjem jizdied fid-dawl tas-sentenza **Cassar vs Malta.** F'dik is-sentenza il-Qorti Ewropea irribadiet:

"10. *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, 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. <u>It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value </u>(compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award."*

"11. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not

occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."

Il-Qorti kkonkludiet billi ikkundannat lill-Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti f'dik il-kawza €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Illi din il-Qorti tibda biex tghid li ma taqbilx li r-rikorrenti ghandha tigi penalizzata talli damet ma ressqet dawn il-proceduri. Id-distakk bejn l-interess generali u dak privat fil-fehma ta' din il-Qorti, beda mad-dhul tal-emmendi tas-sena 1995 meta l-Istat irrikonoxxa li kien hemm inekwilibrju li

kellu jigi indirizzat. Izda kienu s-sentenzi tal-Qorti Ewropea fis-snin ta' wara li taw sostenn u kuragg lis-sidien biex ifittxu rimedji xierqa u effettivi mill-oghla Qrati taghna.

Ikkonsidrat li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi attwali din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tiddipartixxi wisq mil-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

Illi fic-cirkostanzi kollha l-Qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi :-

- it-telf materjali sopportata mis-sid specjalment mis-sena 2008 ‘il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur taghha fit-titlu setghu jiksbu fuq is-suq hieles;
- li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-ligi li ddahhlet permezz tal-ATT XXIII tal-1979;
- tar-rimedju li ser jigi provvdut dwar l-inkwilinat vigenti;
- tal-konsiderazzjonijiet mfissra *ante* dwar l-izbilanc li dejjem qed zdied bejn l-interess generali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita li ligijiet li huma strutturalment lezivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfghu piz fuq il-privat;
- l-incertezza li ghadha tezisti dwar meta s-sid tista' tiehu lura l-fond;
- in-nuqqas ta' *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;"
- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali;

Illi l-Qorti Kostituzzjonali, f'sentenza taghha tas-26 ta' Jannar 2018 fil-kaz fl-ismijiet **Catherine u Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** laqghat appell intavolat mill-Avukat Generali u rriduciet l-ammont ta' kumpens ghall-€10,000 minn €30,000.

Din il-Qorti tqies li ttit granet wara nghatat d-decizjoni fil-kaz **Cassar vs Malta** fejn il-Qorti Ewropea likwidat danni fl-ammont ta' €170,000.

Illi tenut kont il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma li m'ghandhiex tinjora r-ragunamenti tal-Qorti Ewropea f'dik is-sentenza.

Ghaldaqstant dan kollu premess, u specjalment fid-dawl tas-sentenza fil-kaz **Cassar vs Malta,** fic-cirkostanzi din il-Qorti tqies li l-ammont ta' €30,000 ghall-kumpens pekunjarju kif ukoll €1,000 ghall-kumpens non-pekunjarju ghall-ansjeta' li r-rikorrenti zgur soffriet, huwa kumpens adegwat.

Dawn l-ammonti ghandhom jithallsu mill-Avukat Generali billi ma jinkombix fuq l-intimat Joseph Ellul li jhallas kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

Zgumbrament

Ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimat Joseph Ellul.

Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-qorti tosserva:-

Galadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment hu **bla effett**.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid car li "*jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.*"

Similment l**-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

"Fejn ikun hemm ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****"*.

Ghalhekk galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimat jkompli jgawdi mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata

effett lil-liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

Hekk ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014, gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali:

"40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz imsemmi ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet li l-intimati f'dak il-kaz, il-konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li "*Kieku ma ghamlitx hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun "bla effett*".

Illi aktar recentement, il-Qrati hekk kif gie deciz fil-kaz **Robert Galea vs Avukat Generali (PA (Kost) (JRM) -** 7 ta' Frar 2017) fejn gie ribadit:

"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[27]*";*

"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 l-Qorti ma tarax li ghandha tiddipartixxi minn din il-linja ta' hsieb. Il-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, r-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant ser tordna li l-intimat Ellul ma jistax jibqa' jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'

[27] 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)

Malta sabiex jiggustifika li ghandu jkompli jabita fil-fond tar-rikorrenti.

II. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u mill-intimat Joseph Ellul ghajr ghas-sitt (6) eccezzjoni in kwantu mhix ser tordna l-izgumbrament tieghu izda ser tipprovdi mod iehor, u ghas-seba' (7) eccezzjoni tieghu limitatament billi m'ghandux jigi addebitat bil-hlas tal-kumpens likwidat, tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u iddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 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-intimat Joseph Ellul tal-fond "Orchid" 45 Wilga Street, Paceville, San Giljan li gie interkonness mal-fond "Lucy" Paceville Avenue, Paceville u li llum igib in-numru ufficjali 45 Wilga Street, Paceville u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.

2. Konsegwentement **tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha imsemmija bi vjolazzjoni tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. **Tilqa' t-tieni talba** wkoll billi tikkundanna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti il-kumpens likwidat f'din is-sentenza fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) bhala kumpens pekunjarju u elf ewro (€1,000) bhala kumpens non-pekunjarju. Inoltre tordna li l-intimat Ellul ma jistax jinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiggustifika li ghandu jkompli jabita fil-fond tar-rikorrenti.

Tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet in kwantu li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni mhix applikabbli.

L-ispejjez - komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Jannar 2017 - jigu sopportati mill-Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
15 ta' Frar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
15 ta' Frar 2018