QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM ĦAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 6/2015 MH

Illum, 9 ta' Marzu, 2018

Josephine Azzopardi f' isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratrċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u b' digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Ġunju 2016 ġiet ordnata l-leġittimazzjoni tal-atti f'isem Greta Bartolo Parnis

vs

L-Onorevoli Prim Ministru, il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Ġenerali u Joseph Bonett

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-20 ta' Jannar 2015** li permezz tiegħu premettiet:

"1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 38 appartament magħruf bħala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons, San Giljan mibni fuq art mogħtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' Ġunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b'konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliż, għal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u għalhekk dan skada fit-13 ta' Ġunju 2002.

2. Illi b'att tal-5 ta' Diċembru 1977 il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara għadda l-amministrazzjoni tiegħu lis-soċjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 29 fi blokka C, gew trasferiti lil ċittadini Maltin b'titolu ta' subċens temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja oriġinali tal-14 ta' Ġunju 1957.

3. Illi l-għeluq taċ-ċens temporanju msemmi, u cioe' fit-13 ta' Ġunju 2002, il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura għand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.

4. Illi b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Joseph Bonett sabiex jirrilaxxja l-appartament numru 29 fi blokka C li kien fil-pussess tiegħu in vista tal-iskadenza taċ-ċens temporanju tiegħu iżda dan baqa' jokkupa l-fond bla titolu fil-liġi.

5. Illi ftit wara ġie mgħoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta'

Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tiegħu l-intimat Joseph Bonett ikollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedent bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artkolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.

6. Illi skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak taċ-ċens preċedentement imħallas miżjud skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja għal mhux aktar mid-doppju u peress li ċ-ċens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti għal ewro 314.47) u ż-żieda skont l-indici tal-għoli tal-ħajja jammonta għal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' mhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti għal ewro 628.93) fis-sena.

7. Illi b'hekk l-atturi gew imċaħħda milli jirriprendu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' tagħhom anki wara l-għeluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-artikolu tal-liġi msemmi għandu d-dritt jikkonverti s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li l-atturi qiegħdin jigu forzatament imneħħija u privi mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Illi b'hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew ineħħi d-dritt tal-istess għat-tgawdija tal-possediment tagħhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi r-rikorrenti gew konfrontati b'liġi ad hoc li għaddiet proprju sabiex ticħadhom minn dak li skont il-liġi preċedenti kien id-dritt tagħhom għall-proprjeta' libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizza d-drittijiet tar-rikorrenti.

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim'Ministru et' (65/2007) liema kawża kienet tirrigwardja appartament iehor proprju fl-istess blokka surreferita dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet ir-rikors billi laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-appartament numru wieħed u ħamsin (51), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u billi iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'għandux jiġi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew suċċessuri tiegħu m'għandhom jieħdu l-ebda benefiċċju mill-istess u billi kkundannat lill-Istat sabiex iħallas kumpens lir-rikorrenti ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza ġiet eventwalment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014 u kif ukoll permezz tas-sentenza datata 13 ta' Jannar, 2015.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollħa neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħgobħa:

1. tiddikjara li bil-fatti ħawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti għall-proprjeta`, għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 37, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

2. tagħti dawk ir-rimedji kollħa opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtiega li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ u in eżami l-liġi, inkluż l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Bonett mill-appartament

inkwistjoni jew li l-istess intimat Joseph Bonett jew l-aventi kawża tiegħu ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħdu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-każ.

Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, tal-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali u tal-Avukat Ġenerali tat-2 ta' Frar 2015**[1] li permezz tagħħa ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'għall-proprjeta', għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikolu 37, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement'.

Illi l-esponenti jikkontestaw l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollħa nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministru u Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali ma humiex il-leġittimi kontradittturi ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12*

[1] Fol 10 et seq

tal-Liġijiet ta' Malta) u għandhom jigu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-appartment 29 fi Blokka C f'St Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Giljan, ta' meta beda dak it-titolu u tal-valuri denunzjati minnhom jew mill-aventi kawża tagħhom relattivi għall-istess proprjeta matul iż-żmien;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur Joseph Bonnett u għall-kuntrarju dejjem aċċettaw il-kera. F'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-aventi kawża tagħhom huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ttieħdu mill-predeċessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u sa fejn ir-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jeċepixxu l-improponibilita' tal-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra*

ruħħa taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et v. Malta*** *(applikażżjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court ħas found no violation of the Convention in cases where the State ħas adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12A għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

6. *Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Jospeh Bonnett għandħa tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.*

   Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin iġorru piz sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12A jew bl-iżgumbrament ta' Joseph Bonnett. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u l-leġittimita' tal-miżura msemmija fl-Artikolu 12A biex imbagħad

jinnewtralizzaħa billi jagħmilħa inapplikabbli bl-iżgurmbrament tal-okkupant;

7. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan apparti l-fat illi ċ-ċens pagabbli originarjament kien ex lege awmentabbli sad-doppju. Fil-każ tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' EUR 628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' gidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

8. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-inkwilin taħt l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal- 2009 hija limitata u kif ukoll li t-tiswijiet kollħa li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi in kwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment tagħhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza*

torbot il-partijiet f'dik il-kawża u ma tistax tiġi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawża;

11. *Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikoli jipprovdu għall-garanziji proċedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promotur ma nsibu xi aċċenn kif dawn l-artikoli gew miksura. F'kull każ il-garanziji ta' smigħ xieraq tar-rikorrenti qatt ma ġew mittiefsa u per konsegwenza dan l-ilment tar-rikorrenti għandu wkoll jiġi miċħud;*

12. *Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u cioe' l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawżali jew stat huma allegatament ġew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-jeddijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Illi għalhekk fuq dawn ir-raġunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat.*

F'dan ir-rigward l-esponenti jissottomettu illi huwa neċessarju illi sabiex wieħed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oġġettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bażi ta' 'like with like'.

Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-liġi, din tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjeta' li hija soġġetta għal subenfitewżi temporanja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddiehor li wkoll għandhom proprjeta' marbuta b'subenfitewżi temporanja;

Illi jsegwi għalhekk li anke dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud.

13. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti sanċiti bl-artikoli 37 u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew bl-artikoli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament ta' Joseph Bonnett mill-appartament in kwistjoni mhumiex ġustifikati partikolarment in vista tal-mod kif svolġew il-fatti rilevanti għall-każ.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

15. *Bl-ispejjeż."*

Rat **ir-risposta ta' l-intimat Joseph Bonett tal-15 ta' Mejju 2015**[2] li permezz tagħħa ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"Illi preliminarjament r-rikorrenti Azzopardi Josephine għandħa tipprova li għandħa l-mandat tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis u kif ukoll li tali Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis ma kienux Malta fid-data tal-20 ta' Jannar 2015 meta ġew intavolati dawn il-proċeduri.

Illi inoltre u bla preġudizzju għal premess, it-talbiet għandhom jiġu miċħuda u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi mhux minnhu li għeluq taċ-ċens temporanju msemmi il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura għand is-sidien fit-13 ta'*

[2] Fol 77 et seq

Ġunju 2002 u frank u dan stante li l-fond tal-esponenti kien okkupat minnhu b'titolu validu fil-liġi liema dritt joħrog mil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-fatti huma dawn: b'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino l-atturi kienu taw lill-awtur tal-konvenut b'titolu ta' enfitewsi għal 45 sena l-fond numru 29C Saint Julians Court Triq is-Sur Fons San Giljan. Iċ-ċens għalaq fl-14 ta' Ġunju 2002. Il-konvenut billi daħlu li kellu jedd li jikseb titolu ta' enfitewsi perpetwa taħt id-dispożizzjonijiet tal-art. 12(4) tal-kap 158 offra li jħallas lill-atturi ċ-ċens miżjud kif tgħid dik id-dispożizzjoni u wara li l-atturi rrifjutaw l-offerta fit-13 ta' Awissu 2002 ddepożita ċ-ċens fir-reġistru ta' din l-Qorti b'ċedola li ġiet notifikata lill-atturi li fiħa qal li "qed jipprevalixxi ruħu mill-artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk a tenur tal-imsemmi artikolu 12 sub-inciz 4 qed jikkonverti s-sub-ċens temporanju… għal ċens perpetwu.". ġara li wara ittra uffiċjali mibgħuta mill-Perit Joseph Barbara, Josephine mart Raymond Azzopardi proprio kif ukoll bħala prokuratur tal-imsiefra Anna Maria mart Salvatore Saddemi, Patrici mart David Anastasi u Greta mart Anthony Bartolo Parnis tas-26 ta' Lulju 2005 l-esponenti b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Settembru 2005 ukoll notifikata lill-atturi wieġeb li qed jirrespinġi l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet magħmula mill-mittenti u għarrafhom li huwa jgawdi titolu ta' utile dominium perpetwu skond il-liġi fuq l-fond de quo .

2. *Dwar it-tieni talba tal-atturi jiġi rilevat li din l-Qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni li tordna l-iżgumbrament tal-intimat kemm-il darba tigi milqugħa l-ewwel talba u dan stante li tali kompetenza hija esklussiva*

tal-Bord li Jirregola l-Kera kif provdut fl-Artikoli 1525 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi huwa mexa skond il-liġi u ma għandux ibgħati spejjeż.*
4. *Salv risposti ulterjuri."*

Rat il-provi kollħa mressqa mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollħa ppreżentati minnhom u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollħa l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti *qua* sid tal-appartament numru 29 fi blokka C mertu ta' dawn il-proċeduri issostni li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħħa għat-tgawdija tal-proprjeta', għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq kif protetti bl-artikoli 6, 14 u/jew art. 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u dawk protetti bl-38, 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollħa opportuni u effettivi inkluż id-dikjarazzjoni ta' nullita' fil-każ in ezami tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) *in parte* jew *in toto*, kif ukoll l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Bonett jew li hu jew l-*aventi causa* tiegħu ma jistgħux jibbenefikaw mill-protezzjoni ta' tali liġi u/jew il-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, kollħa rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

1. Fl-ewwel affidavit tagħha, **Josephine Azzopardi** xehdet li[3] -

a. Minn blokk ta' appartamenti bl-isem "St Julian`s Court" Triq Alfons Maria Galea, San Giljan, tmienja u tletin (38) appartament huma tagħha u ta` ħutha Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis. Dan il-blokk kien inbena fuq art li kienet konċessa b`ċens perpetwu mingħand Scicluna's Estate ta` 229, Republic Street, Valletta. Huma jħallsu ċ-ċens lill-istess Scicluna's Estate;

b. Hija taf li l-appartament numru 29C jinsab fil-pussess tal-intimat Joseph Bonett b'dan il-mod:

i. Il-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 29C b`kuntratt ta` subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta` Ġunju 1957. Il-Gvern ta` Malta kien akkwista l-istess korp ta` bini mingħand il-Gvern Ingliż permezz ta` kuntratt ta` ċessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Prinċipali tal-Gvern tal-5 ta` Diċembru 1977;

ii. Sussegwentement l-Istat Malti għadda għal skopijiet ta` amministrazzjoni dan il-korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd għall-użu esklussiv ta` barranin li

[3] Fol 23 et seq

jżuru Malta. Eventwalment, permezz ta` riżoluzzjoni tal-Parlament, il-kumpanija Holiday Services Co Ltd kienet eżonerata mill-kundizzjoni oriġinali li tagħmel użu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin. Ġew pubblikati avviżi fil-ġurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jagħmel offerta ta` ċirca Lm 3000 bħala rigal inizjali u awment fiċ-ċens annwu, dejjem sa l-għeluq iċ-ċens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Ingliżi, cioe` sal-14 ta` Ġunju 2002;

iii. Permezz ta` kuntratt datat 26 ta' Settembru 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[4], Holiday Services Co Ltd biegħet u ttrasferiet lil Joseph Bonett is-subutile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali ta` 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Ġunju 1957 fuq l-appartament mertu tal-proċeduri odjerni cioe' Flat 29 Block C;

iv. Skont il-konċessjoni oriġinali, iċ-ċens temporanju kellu jagħlaq fl-14 ta` Ġunju 2002, cioe` 45 sena mill-14 ta` Ġunju 1957. F'din id-data meta x-xhud kienet ħadet *over* il-ġestjoni ta` dawn iċ-ċnus f'isem missierħa u ħutħa, ir-rappreżentanti ta` Holiday Services Co Ltd infurmawħa illi l-intimat Joseph Bonett kien qiegħed jokkupa l-appartament numru 29C[5];

c. Permezz ta` sentenza datata 15 ta` Mejju 2006 fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Avukat Ġenerali et* il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet illi s-subenfitewta tal-appartamenti tagħhom lanqas ma setgħu jipprevalixxu ruħhom mis-subartikoli (4) u (5) tal-Art 12 tal-Kap 158 minkejja li l-appartamenti huma ta` abitazzjoni "*u dan peress li l-konċessjoni oriġinali hija waħda perpetwa u għalhekk ma tagħlaqx. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbli*

[4] Fol 26 et seq
[5] Fol 31 et seq

difensur tal-appellanti aktar `il fuq imsemmi fit-trattazzjoni tiegħu, fil-każ in diżamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn is-subutilista jistgħu jikkonvertu s-sub-ċens temporanju f` wieħed perpetwu." Fil-fatt il-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta` missierħa ma` Scicluna's Estates kienet ukoll waħda ta` ċens perpetwu u din il-konċessjoni saret fl-1 ta` Awissu 1952, jiġifieri qabel il-21 ta` Ġunju 1979 skont il-liġi;

d. Wara li ngħatat din is-sentenza, ir-rikorrenti nterpellaw b`ittra uffiċjali lil Joseph Bonett biex jiżgombra mill-appartament[6], iżda l-intimat baqa` inadempjenti;

e. Ftit wara kienet infurmata mill-avukat tagħħa illi kienet għaddiet liġi li permezz tagħħa l-okkupanti tal-appartamenti tagħhom li sa dak iż-żmien ma kellhom ebda titolu għall-appartament rispettiv tagħhom, gew mogħtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv meta daħal l-Art 12A fil-Kap 158. Il-konsegwenza ta` dan kienet illi Joseph Bonett ingħata dritt ta` kera fuq l-appartament 29C minkejja li sa dak iż-żmien kien baqa` jokkupa l-istess appartament b` mod illegali u abbużiv billi kien għalaq is-sub-ċens temporanju;

f. Sussegwentement, hija pproponiet li tidħol fl-appartament 29C flimkien mal-perit ta` fiduċja tagħħa bil-għan li jinħareg *condition report* dwar l-istess appartament. Hija kienet marret fil-post fil-jum u fil-ħin indikati fl-ittra tagħħa[7] flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro iżda ma fetħilhom ħadd;

g. Permezz ta' sentenza tat-28 ta` Novembru 2011 mogħtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara*

[6] Fol 33 et seq
[7] Fol 37

et vs L-Onorevoli Prim Ministru et[8] kien deċiż illi l-Art 12 A tal-Kap 158 kien jikser d-dritt tagħhom għat-tgawdija ta` l-appartament okkupat mill-intimat abbażi tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, iddikjarat li l-Art 12A tal-Kap 158 m`għandux jiġi applikat fil-konfront tar-rikorrenti, u li l-intimat u/jew is-suċċessuri tiegħu ma għandhom jieħdu ebda benefiċċju mill-istess. Barra minn hekk l-Istat Malti kien ordnat iħallashom kumpens ta` €15,000. Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014;

h. Inoltre, in vista ta' tali okkupazzjoni, l-intimat Bonett qed jokkupa wkoll parti mill-arja tal-istess blokka appartamenti. Fir-rigward ta' din l-arja, ix-xhud u ħutħa ottjenew permess ta' żvilupp mill-Awtorita' kompetenti[9] u proprju minħabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimat Bonett, fost oħrajn, hi u ħutħa għadhom sal-lum ma jistgħux jiżviluppaw l-arja;

i. Għalkemm da parti tal-familja tagħha huma qatt m'accettaw flus mingħand l-intimat, hija taf li Bonett baqa' jiddepozita' s-somma ta' €1579 kull sena sas-sena 2006, liema somma ma ġietx aċċettata mill-familja tagħha in vista' tal-proċeduri surreferiti.

Mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi ġiet preżentata kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-każ tal-wirt l-ġenituri tagħha[10].

2. Xehed **il-perit Paul Buħagiar** li ġie nkarigat mill-Ministeru ntimat sabiex jispezzjona diversi appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Huwa preżenta wkoll

[8] Fol 38 et seq
[9] Fol 50 et seq
[10] Fol 54 et seq

rapport peritali u dokumenti oħra relatati mal-ispezzjoni li għamel[11]. Fl-affidavit tiegħu huwa qal li[12] fl-ispezzjoni tiegħu hu ħa nota ta' diversi fatturi li jaffetwaw l-evalwazzjoni tal-appartament fosthom il-livell tal-appartament, il-privatezza mit-triq, l-arja msaqqfa tal-appartament u l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartament illum il-ġurnata. Huwa ta deskrizzjoni dettaljata ta' kif wasal għall-valur tal-appartamenti. Dwar l-appartament mertu tal-proċeduri tal-lum huwa kkonstata hekk –

"Illi għal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kawża odjerna u cioe' l-appartament 29 fil-Blokka C nghid li dan l-appartament qiegħed fis-second floor u li huwa elevat fuq Triq Sur Fons bi privatezza fuq it-triq, għandu area msaqqfa ta' 161 metru kwadru u…huwa stmat ***EUR153,200*** *valur kurrenti. Ngħid li l-valur huwa rounded up għal EUR50 vicina. Il-kera kurrenti annwali hija ta'* ***EUR4,200****."*

Fix-xhieda tiegħu **in kontro-ezami** dwar ir-rapporti mħejjija minnhu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti fil-każ simili Rik 75/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru**[13]il-perit Buħagiar xehed li huwa applika l-kriterji li kien utilizza f`dak l-istudju biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-appartamenti in kwistjoni. Huwa stabilixxa l-ewwel il-valur tal-proprjeta` u wara wasal għall-valur lokatizju. Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikażżjonijiet mal-MEPA f`inħawi partikolari, aktar joghla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li iżjed ma post ikun iffullat, inqas nies jitħajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollħa kriterji li bihom wieħed jasal għall-valur fis-suq tal-proprjeta`. Ix-xhud żied jgħid li meta ħareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diġa` kienu jeżistu. Biex wasal għall-valur lokatizju, huwa ħa in konsiderazzjoni l-

[11] Fol 86 et seq
[12] Fol 84 et seq
[13] Fol 120 et seq

pożizzjoni tal-appartamenti u kif kienu qed jinżammu. Żamm ir-rata ta` 2.75% bħala kostanti għar-rigward tal-valur lokatizju. Huwa adatta l-valuri sabiex dawn jirriflettu s-sitwazzjoni reali. Insista li l-valur mogħti minnu huwa wieħed ġust. Il-perit ikkonkluda li r-rata ta` 2.75% hija waħda ġusta meta wieħed jikkunsidra li l-għamara u l-attrezzaturi immobbli bħal titjib sostanzjali fid-distribuzzjoni tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ kif ukoll titjib fil-kmamar tal-banju u kċejjen saru minn investiment dirett ta` l-okkupanti. Huwa kiseb l-informazzjoni mingħand l-okkupanti stess. Il-perit żied jixhed illi huwa ma eżaminax il-kuntratti oriġinali ta` ċens. L-okkupanti nfurmawh li kienu ħallsu xi Lm 3,000 bħala rigal. Huwa qal li ra l-appartamenti kollħa li għamel ir-rapport dwarhom. Fl-appartamenti sab għamara sabiħa u oħra anqas sabiħa. Trid ammonti kbar ta` flus biex timla appartament u tkun tista` tikrih. Josephine Azzopardi stess kienet qaltlu li fil-każ ta` ċerta appartamenti li r-rikorrenti kienu ħadu lura kienu ntefqu madwar EUR 40,000 biex ġew arredati. Dawn kienu qed jinkrew għal EUR 500 jew EUR 600 fix-xaħar. Ix-xhud saħaq li huwa qatt ma ra rapporti ta` periti oħra bi stejjem tal-appartamenti.

3. F'affidavit ulterjuri[14] **Josephine Azzopardi** iddikjarat illi hija ma kinitx qed taqbel mal-valuri ndikati fix-xhieda tal-perit Buħagiar fi proċeduri simili u fl-istess ismijiet għal dawk tal-lum (Rik Nru 75/14JZM), liema xhieda peritali tifforma wkoll parti mill-atti tal-każ odjern. Dan għas-segwenti raġunijiet –

a. Hija għandħa riżervi kemm fir-rigward tal-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u cioe` *capital market sale value)* kif ukoll fir-rigward tal-persentaġġi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buħagiar, liema persentaġġ ma jaqbilx ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn

[14] Fol 118 et seq

kellhom jitqiegħdu fuq is-suq miftuħ tal-kiri. Il-konsegwenza kienet illi l-valur lokatizju kif determinat mill-Perit Buħagiar kien effettwat negattivament;

b. Il-kriterju addottat mill-Perit Buħagiar ma kienx opportun fil-każ ta` propjeta` li tinsab San Giljan. F'din il-lokalita, it-talba għal appartament għall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli għall-kiri. Minkejja illi ż-żona tal-Balluta hija traffikuża u għandħa densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti mhux jeffettwaw ħażin is-suq tal-kiri, anzi s-suq tal-kiri sejjer tajjeb ħafna. Infatti, artikoli minn ġurnali lokali dwar it-tip ta` ritorn ekonomiku li wieħed jista` jippretendi minn proprjeta` in partikolari fl-inħawi ta` San Giljan jikkuntrastaw bil-kbir mal-konstatazzjonijiet tal-istess Perit Buħagiar[15];

c. Ma jirrizultax li l-okkupanti tal-*flats* għamlu xi investimenti kbar peress li uħud mill-*flats* ma kienux fi stat daqstant tajjeb. Inoltre, kwalunkwe investiment li sar, kien biss fiż-żmien meta l-okkupanti kienu qed jokkupaw l-*flats* b`ċens u kwindi kif kienu obbligati jagħmlu proprju għaliex kienu ċenswalisti. Xehdet illi t-tmiem taċ-ċens f`Ġunju tal-2002, kull investiment li saru mill-okkupanti kien a kariku u a riskju esklussiv tagħhom, billi kienu jafu li wara li għalaq iċ-ċens ma kellhom ebda titolu;

d. Periti esperti maħtura mill-Qrati stess sabiex jaċċedu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti u jagħtu l-valutazzjoni tagħhom ukoll waslu għal konklużjonijiet differenti minn dawk tal-Perit Buħagiar u cioe:

- Ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawża Rik 65/2007 **AIC Joseph Barbara vs Onor Prim Ministru**[16] fejn fl-2010 stima l-valur tal-

[15] Fol 129 et seq
[16] Fol 133 et seq

appartament mertu ta` dik il-kawża fl-ammont ta` €150,000 b`valur lokatizju ta` €6,600 fis-sena. Għalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%;

- Rapport ieħor tal-Perit Valerio Schembri fil-kawża Rik 15/2008 **Angela Balzan vs Onor Prim Ministru**[17]. L-inkariku tiegħu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartament 1, fil-blokk St Julian`s Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tiegħu. Perit Schembri wasal għal valur ta` €175,000 u għal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sena (dan riferibilment għas-sena 2010) u allura b`ritorn ta` 4%. Fl-istess kawża, il-perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi[18], kien issottometta illi fl-2008 il-valur tal-proprjeta` kien ta` EUR 135,000 u l-valur lokatizju kien ta` bejn €6,600 u €6,700 fis-sena li jfisser ritorn ta` 5% fis-sena;

- Aktar riċentement, fil-kawża Rik 78/2014 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru et**, il-perit tekniku Perit M` Louise Musumeci kellha inkariku simili fil-każ tal-appartament 5, Block D, St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Skont ir-rapport tagħha[19], il-valur ta` l-appartament kien stabbilit fl-ammont ta` €144,000 filwaqt li l-valur lokatizju kien determinat fl-ammont ta` €5400 riferibbilment għall-2007; ritorn ta` 3.75%. Ir-rapport tal-Perit Buħagiar kien kontradett mill-Perit Musumeci li anke in eskussjoni zammet ferma mal-konklużjonijiet tagħha[20];

e. Ix-xhud sostniet illi mis-surreferit jirriżulta ċar li l-valur lokatizju għandu jiġi determinat jekk wieħed jikkunsidra ritorn fuq il-proprjeta’ li jmur almenu bejn

[17] Fol 137 et seq
[18] Rapport afol 140 et seq
[19] Fol 142 et seq
[20] Fol 145 et seq

it-3.75% u l-5% u dan għaliex il-fatturi kollħa ħawn fuq indikati oġġettivament iwasslu għal tali konklużjoni u jiċħdu kategorikament dik raġġunta mill-perit *ex parte* Buħagiar.

4. Ir-rikorrenti eventwalment preżentat rapporti oħra ta' periti mqabbda mill-Qrati f'kawżi simili fl-istess ismijiet –

- Rapport tal-perit M'Louise Caruana Galea fil-kawża 76/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru et** fejn il-valur mogħti lill-appartament mertu ta' dik il-kawża kien ta' €230,000 filwaqt li l-valur lokatizju ġie stmat għal €8640 fis-sena; ritorn ta' 3.75%[21];

- Rapport iehor tal-perit M'Louise Caruana Galea fil-kawża 84/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru et** fejn il-valur mogħti lill-appartament mertu ta' dik il-kawża kien ta' €225,000 filwaqt li l-valur lokatizju ġie stmat għal €8400 fis-sena; ritorn ta' 3.75%[22];

- Rapport iehor tal-perit M'Louise Caruana Galea fil-kawża 92/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru et** fejn il-valur mogħti lill-appartament mertu ta' dik il-kawża kien ta' €230,000 filwaqt li l-valur lokatizju ġie stmat għal €8640 fis-sena; ritorn ta' 3.75%[23].

5. Xehed **l-intimat Joseph Bonett** li fl-affidavit tiegħu[24] qal li huwa kien xtara ċ-ċens li kien fadal tal-fond mertu tal-kawża tal-lum permezz ta' kuntratt datat

[21] Fol 241 et seq
[22] Fol 246 et seq
[23] Fol 251 et seq
[24] Fol 166

26 ta' Settembru 1984. Iċ-ċens kien ta' 45 sena li beda jiddekorri mill-14 ta' Ġunju 1957 u għalhekk iċ-ċens skada fl-14 ta' Ġunju 2002. Huwa xtara bl-għamara b'kollox mingħand is-soċjeta' Holiday Services Ltd, sussidjarja tal-Air Malta. Li jaf hu li l-art kienet ġiet mgħoddija lill-Ammiraljat Ingliż mill-perit Joseph Barbara b'konċessjoni sub-enfitwetika skont kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1957. Wara parir li ħa ġie gwidat li seta' jikkonverti dan iċ-ċens f'enfitewsi perpetwa taħt l-artikolu 12(4) tal-Kap 158 tant li kien avviċina lill-perit Barbara biex jagħtih is-somma ta' ċirca Lm15,000 skont il-liġi. Madankollu l-perit imsemmi rrifjuta din is-somma u talbu d-doppju. Eventwalment fit-13 t'Awissu 2002 l-intimat prevalixxa ruħu mill-artikolu 12(4) tal-Kap 158 u a bażi ta' dak l-istess artikolu preżenta ċedola li permezz tagħha dan iċ-ċens ikkonverta ruħu f'wieħed perpetwu[25]. Huwa ftakar li kien irċieva ittra uffiċjali datata 26 ta' Lulju 2005 mibgħuta mill-perit Barbara et u huwa kien irrespinġa l-pretensjonijiet tagħhom b'ittra uffiċjali datata 7 ta' Settembru 2005[26] fejn għarrafhom li kien qiegħed igawdi titolu ta' utile dominium perpetwu skont il-liġi.

L-intimat Bonett, imressaq mill-intimati l-oħra **<u>in subizzjoni</u>**,[27] xehed li matul is-snin huwa għamel manutenzjoni fil-post inkluż fil-komun. Huwa anke rranga l-post in kwistjoni minn mindu kien ħadu mingħand il-Holiday Services Ltd u minn madum antik għamel marmettone, ta' ż-żebgħa kullimkien u anke saru xi xogħlijiet ta' plumbing u elettriku minn missieru għax kollox kien qadim. Għalkemm il-fond xtrah bl-għamar b'kollox, huwa xorta xtara għamara oħra ġodda minn jeddu. Għal bidu kien iħallas ċirca Lm100 imbagħad gew konvertiti f'Ewro meta qlibna għal din il-munita. Eventwalment kien anke beda jippreżenta ċedoli l-Qorti iżda meta r-rikorrenti fetħu proceduri kontrih il-Qorti ma baqax jagħmel hekk.

---

[25] Fol 272 et seq
[26] Fol 267
[27] Fol 298 et seq

Mistoqsi mid-difensur tar-rikorrenti l-intimat qal li l-post irrangawh biex ikun komdu għalihom meta daħlu fih fl-1984, u sussegwentement huwa kompla jagħmel xi affarijiet pero' wara l-2002 m'għamel ebda tibdil strutturali.

6. Tressqu wkoll **affidavits ta' Fr Leonard Mahoney**[28], **Herbert Said**[29] u **Anthony Zarb**[30] li lkoll iddikjaraw li kienu jafu lill-intimat Bonett għal aktar minn 25 sena, 35 sena u 20 sena rispettivament u li huma dejjem jafuh jabita fl-appartament 29C, St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari.

Eċċezzjonijiet tal-Onorevoli Prim Ministru et

i. <u>L-eċċezzjoni dwar il-leġittimu kontradittur</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, l-intimati l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u l-Avukat Ġenerali iressqu l-eċċezzjoni li la l-Onorevoli Prim Ministru u lanqas l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali ma huma leġittimi kontradittturi u dan ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap 12. Huma jsostnu li la l-ilment tar-

[28] Fol 262
[29] Fol 263
[30] Fol 264

rikorrenti huwa dwar l-antikostituzzjonalita' o meno tal-artikolu 12A tal-Kap 158 huwa l-Avukat Ġenerali biss li għandu jitqies leġittimu kontradittur[31].

Ir-rikorrenti topponi din l-eċċezzjoni bl-argument[32] li l-intimati kollha rappreżentanti tal-Istat għandhom ikunu parti mill-kawża peress li dak li qed jiġi attakkat fil-proċeduri tal-lum hija l-liġi nfisha li għaliha huma responsabbli mill-lat ta' Eżekuttiv il-Prim Ministru u l-Ministru ntimat.

L-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-subartikoli (1) u (2) tiegħu jipprovdi hekk -

181B. (1) Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:

Iżda, mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:

(a) kawżi għall-ġbir ta' ammonti dovuti lill-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mill-Accountant General;

(b) kawżi li jinvolvu kwistjonijiet dwar impjieg jew obbligu ta' servizz mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mis-Segretarju Permanenti Ewlieni;

(ċ) kawżi dwar kuntratti ta' provvista jew ta' appalt mal-Gvern jistgħu f'kull każ isiru mid-Direttur tal-Kuntratti.

[31] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 330 et seq
[32] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 311 et seq

(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.

Kif ingħad minn din il-Qorti fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017**[33] **-**

*"Kif qalet riċentement din il-Qorti stess fil-każ **Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et** deċiza fit-3 ta' Novembru 2017 -*

*Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex leġittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016**[34] -*

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Ħat Company Limited** deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

[33] Rik Kost 14/15
[34] Rik Gur 700/14

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[35] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[36]**.**

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[37] *ingħad li -*

"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji appena elenkati, il-Qorti tqis li kif inhu ormai kristalizzat fil-ġurisprudenza, safejn lanjanza kostituzzjonali hija allaċjata ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali minħabba l-applikażżjoni ta' xi dispożizzjoni tal-liġi, huwa biss l-Avukat Ġenerali li għandu jwieġeb f'isem il-Gvern.

[35] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[36] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[37] Cit Nru 1236/07

Infatti, kif qalet il-Qorti f'każ kostituzzjonali li jirrigwarda appartament ieħor formanti parti mill-blokka ta' bini mertu ta' dawn il-proceduri - **Josephine Azzopardi pro et noe et vs Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 88/14MCH) deciz fis-27 ta' Ġunju 2017:**

"Illi l-artikolu 181B tal-Kap 12 li l-intimati qed jirreferu għalih ifisser li l-legislatur ried li f`kull każ li fih wahda mill-partijiet tkun il-Gvern, dik ir-rappreżentanza tkun principalment f`kap tad-dipartiment u, fejn dan ma japplikax, sussidjarjament fil-persuna tal-Avukat Ġenerali, li dejjem u f`kull każ irid jiġi wkoll notifikat bl-atti gudizzjarji li jitressqu kontra l-Gvern.

*It-talba tar-rikorrenti hija għar-rimedji għall-pretiza vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol talKonvenzjoni. Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna dina għandħa tigi diretta fil-konfront ta' l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru tal-Guztizzja [ara **J. Bartolo vs Prim Ministru et** Kosta 27/02/2009]. Dina l-kwestjoni dwar illegittimita' passiva tal-Prim Ministru mhux dejjem ġiet interpretata b'dan l-mod mill-Qrati iżda jidher li fl-aħħar zminijiet il-Qorti Kostituzzjonali stabiliet li fejn fl-ilment imressaq dwar ksur ta' dritt fundamentali tintalab dikjarazzjoni li dispozizzjoni ta' liġi nnifisħa tikser xi jedd fundamentali, f'dak il-każ il-kontradittur leġittimu jkun l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru (jew f'dan il-każ il-Ministru tal-Guztizzja wkoll) [ara, **Alfred Spiteri et vs Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta**, Kost 07/10/2013; **Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et,** Kost 30/10/2015; **Jane Agius vs Avukat Ġenerali et**, Kost 14/12/2015 u **David Mifsud vs Onor. Prim Ministru et**, Kost 24/06/2016. Din l-eċċezzjoni għalhekk qed tigi milqugħa."*

Anke f'każijiet oħra simili fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (fosthom dik Rik Kost 75/14) **deciz fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk –

"L-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali

Kien eċċepit illi mhumiex il-leġittimi kontradditturi tar-rikorrenti abbażi tal-Art 181B tal-Kap 12; għalhekk għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Minn eżami tal-Art 181B(1) u (2) tal-Kap 12, huwa evidenti li l-Prim Ministru u l-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali m`għandhomx ikunu parti fil-kawża tal-lum. Ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw disposizzjoni tal-liġi, iżda l-intimati in kwistjoni ma jirrappreżentaw il-fergħa leġislattiva tal-Istat. Lanqas huma responsabbli għall-amministrazzjoni tal-liġi li qegħda tkun attakkata. Fil-fehma tal-Qorti, min-naħa tal-Istat, kellu jkun l-Avukat Ġenerali waħdu illi kellu jkun imħarrek.

Kif osservaw l-intimati Prim Ministru, Avukat Ġenerali u Ministru fin-nota ta` sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin essenzjalment jattakkaw l-kostituzzjonalità tal-Art 12A tal-Kap 158. Per konsegwenza, fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-uniku leġittimu kontradittur li jirrappreżenta l-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali.

*Il-Qorti tagħmel taghħa r-referenza li saret mill-istess intimati għas-sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata liġi, il-leġittimu kontradittur f` isem il-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tal-31 ta` Lulju 2000 ; **Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-27 ta` Frar 2009 ;*

***John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-31 ta` Mejju 2013 ; **Alfred Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f` Malta et** tas-7 ta` Ottubru 2013 ; **Sean Bradsħaw et vs Avukat Ġenerali et** tas-6 ta` Frar 2015 ; **Emmanuele Caruana et vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta`Ottubru 2015 ; **Luigia sive Louise Attard vs Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Ottubru 2015 ; **Jane Agius vs L-Avukat Ġenerali et** tal-14 ta` Diċembru 2015 ; **Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tad-29 ta` April 2016 ; **David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-24 ta` Ġunju 2016 ; u **Robert Ciantar vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tat-30 ta` Settembru 2016.*

Għalhekk qegħda tilqa` l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u qegħda tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju."

Applikati għall-każ tal-lum il-Qorti tara li t-talbiet tar-rikorrenti marbuta ma' allegat ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti b'diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni huma kollha ppernjati fuq il-premessa li l-artikolu 12A tal-Kap 158 huwa d-dispozizzjoni tal-liġi li wassal għal dan l-allegat ksur.

Isegwi li għall-istess raġunijiet imsemmija fil-ġurisprudenza appena ċitata, l-Qorti sejjer tilqa' din l-eċċezzjoni u tiddikjara li huwa biss l-Avukat Ġenerali li għandu jibqa' fil-kawża u jwiegeb għat-talbiet tar-rikorrenti.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Onor Prim Ministru et hija għalhekk milqugħa.

Għaldaqstant ukoll, minn issa 'l quddiem gjaladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru u l-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali għadhom kemm

ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, l-eċċezzjonijiet sussegwenti oriġinarjament imressqa minn dawn l-intimati konġuntivament mal-intimat l-ieħor Avukat Ġenerali, issa sejrin jitqiesu fil-konfront biss tal-Avukat Ġenerali.

ii. L-eċċezzjoni tal-prova dwar it-titolu

Fit-**tieni eċċezzjoni preliminari** tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali talab lir-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-appartament mertu tal-proċeduri tal-lum.

Fl-ewwel lok jiġi osservat li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

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

Fi kwalunkwe każ, fil-provi rikorrenti tressqu kopji tal-kuntratti u d-dikjarazzjonjiet *causa mortis* fuq riferiti li juru l-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni.

Dawn il-provi f'ebda hin ma gew imxejna mill-intimat Avukat Ġenerali.

Inoltre, bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-7 t'Ottubru 2015[38] l-*ownership* tal-appartament 29C mertu tal-proċeduri tal-lum għadda esklussivament għand ir-rikorrenti odjerna Greta Bartolo Parnis. Infatti Bartolo Parnis fil-mori assumiet l-atti ta' din il-kawża.[39]

Din l-eċċezzjoni qed tigi għalhekk respinta.

iii. <u>L-eċċezzjoni li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-antikonvenzjonalita' tal-artikolu 12A tal-Kap 158</u>

It-**tielet eċċezzjoni preliminari** tal-Avukat Ġenerali tgħid hekk -

"Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oggezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur Joseph Bonnett u għall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F'tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bħala successuri tal-aventi kawża tagħhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu

[38] Fol 202 et seq
[39] 1/06/2016 fol 223.

mill-predeċessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom"

L-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li[40] skont l-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia esibit mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi, il-konċessjoni subenfitewtika li jgawdi l-utilista fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiċċa fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jieħdu l-azzjoni propizja fil-konfront ta' l-intimat l-ieħor f'dawn il-proċeduri sabiex il-post jiġi vakat. Infatti fis-sena 2003 ma kien hemm ebda provvediment legali li jagħti dritt lill-utilista sabiex jibqa' jirrisjedi fl-appartament mertu tal-kawża tal-lum. B'hekk ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha setgħu imxew anke permezz ta' proċeduri sommarji a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap 12. Nonostante dan, l-utilista tħalla jgħidx fl-appartament. Għalhekk il-fatt li l-utilista baqa' jgħix fl-appartament 29C wara t-13 ta' Ġunju 2002 dan ma kienx minħabba xi intervent ta' l-Istat iżda minħabba li r-rikorrenti stess jew l-awturi tagħha ippermettew dan.

L-Avukat Ġenerali jsostni wkoll li l-Istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha kellhom ħames snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jieħdu l-passi necessarji. Nonostante dan, l-utilista tħalla jirrisjedi fl-appartament mingħajr limitazzjoni. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax f'dan l-istadju wara tant snin tilmenta mill-għażla ħielsa li hi jew l-awturi tagħha ħadu dak iż-żmien.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti pero' li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali ma treġix. Fl-ewwel lok, u in linea ta' prinċipju, l-fatt waħdu li sid jaċċetta xi ħlasijiet ta' kera ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-

[40] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 332 et seq

drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' tiegħu. Jingħad iżda li bħala fatt, kif irriżulta mix-xhieda r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw il-ħlasijiet tal-kera tant li l-intimat Bonett għamel zmien jiddepozitahom il-Qorti.

Inoltre, meta mbagħad daħal fis-seħħ l-artikolu 12A tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha ma setgħu jagħmlu xejn ħlief li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti u l-familja tagħha għamlu aktar minn tentattiv wieħed biex javanzaw id-drittijiet tagħhom fuq l-appartament mertu tal-lum. Huma kienu ntavolaw bla suċċess il-każ ta' jattanza Cit Nru 1209/05 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs Joseph Bonnet**[41] fejn ippremettew li Bonett kien qiegħed iżomm l-appartament 29C in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi għax iċ-ċens kien għalaq fl-14 ta' Ġunju 2002 u għalhekk il-proprjeta' kienet irrivertiet lura għand id-direttarji, atturi f'dik il-kawża. Peress li b'ittra uffiċjali tiegħu fl-2005 Bonett kien ivvanta l-jedd li jibqa' fil-fond minħabba l-protezzjoni tal-Kap 158, l-atturi kienu talbu lil Qorti takkordalu terminu li fih huwa jkollu jgib il-quddiem b'kawża dik il-pretensjoni tiegħu; u fin-nuqqas izzomm lill-konvenut milli jaġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni. Il-Qorti kienet ċahdet it-talbiet attriċi għax iddeċidiet li jekk l-atturi kien jidhrilhom li t-titolu tal-konvenut ma kienx jiswa, sta għalihom bħala sidien imċahhda mill-pussess, li jagħmlu l-azzjoni appożita biex iressqu l-pretensjonijiet tagħhom.

Ikompli jiġi osservat li r-rikorrenti u l-awturi tagħha, kienu wkoll intavolaw ittri uffiċjali f'Ġunju 2006 fejn interpellaw lill-intimat odjern u oħrajn biex jirrilaxxjaw b'mod immedjat l-appartamenti minnhom okkupati u jħallsu d-danni nkorsi b'rizultat tal-kontinwata okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-proprjeta' tagħhom.

[41] Sentenzi esibiti a fol 187 et seq

B'hekk zgur ma jistax jingħad li r-rikorrenti u l-awturi tagħha baqgħu passivi fl-eżerċizzju tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Madankollu, malli daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti ma kien fadlilhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir il-lum fir-rigward tal-appartament 29C bil-kawża odjerna.

Tajjeb jingħad li kif ġie osservat fil-każ **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** deciza fit-30 ta` Ottubru 2015 –

*"kien biss fl-aħħar snin illi għall-ewwel darba ġie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea filkaż **Amato Gauci vs Malta**, 15 ta` Dicembru 2009). ....Dan m`huwiex każ ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, iżda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ **Anthony Aquilina v Malta** Applikażżjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll każ ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

Il-Qorti tirreferi wkoll għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ fl-istess ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Nru 72/2015JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017** fejn ingħad hekk -

"Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni tirrazenta mill-fieragh fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joggezzjonaw għall-konverzjoni

f'kera in kwistjoni, għaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom l-ebda mezz kif joggezzjonaw għal tali konverzjoni, tant illi kellħa tintervjeni il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi għal rimedju xieraq, wara li gew preżentati l-proceduri idoneja quddiemħa. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqghu jaccettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluza milli tressaq dawn il-proceduri, għaliex din il-kera kellħa dritt għaliħa skont il-liġi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistgħax jissaraf għal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali taghħa."

Għar-ragunijiet kollħa ħawn imsemmija l-eċċezzjoni hija michuda.

Eċċezzjoni tal-intimat Joseph Bonett

Dan l-intimat eċċepixxa hekk –

"Illi preliminarjament r-rikorrenti Azzopardi Josephine għandħa tipprova li għandħa l-mandat tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis u kif ukoll li tali Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartoli Parnis ma kienux Malta fid-data tal-20 ta' Jannar 2015 meta gew intavolati dawn il-proceduri.

Mill-provi rriżulta li Anna Maria Saddemi ma kienitx Malta meta ġiet intavolata l-kawża odjerna fl-20 ta' Jannar 2015[42] u kienet għamlet prokura favur oħtha Josephine Azzopardi sabiex tidher f'isimha fil-kawża[43]. Id-difensur tar-rikorrenti ddikjara wkoll li Anna Maria Saddemi kienet l-unika persuna li kienet imsiefra fil-mument li ġiet preżentata l-kawża[44].

[42] Affidavit u dokumenti a fol 225 et seq, xhieda a viva voce a fol 234 et seq u xhieda ta' Jonatħan Tabone , rappreżentant tal-Virtu' Ferries a fol 258 et seq
[43] Fol 226 et seq
[44] Verbal a fol 194

F'kull każ in segwitu għall-kuntratt ta' divizjoni tas-7 t'Ottubru 2015 ir-rikorrenti Greta Bartolo Parnis stess assumiet l-atti tal-kawża.

L-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata.

C. MERTU

Qabel tgħaddi għall-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni invokati mir-rikorrenti f'din il-kawża, l-Qorti sejra tqis l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali fejn jeċċepixxi li s-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et** (Rik. Nru. 65/2007), u li a bażi tagħha r-rikorrenti qegħda tavvanza l-pretensjonijiet tagħha, torbot biss lill-partijiet f` dik il-kawża u ma tistax tiġi applikata għal terzi li ma kienux parti mill-kawża.

Din l-eċċezzjoni hija ġustifikata.

Kif ingħad fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fid-9 t'Ottubru 2017 (Rik Kost 16/2015) -**

"Huwa ritenut li huwa minnu dak li jgħiddu l-intimati, fis-sens li jibqa' jghodd il-principju li "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza", kif jipprovdi l-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Dan ifisser li meta l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jgħidd illi jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3(2) tal-Kap. 319 jgħidd illi l-liġi

ordinarja għandħa, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-liġi inkonsistenti, għandħa tkun bla effett għall-għanijiet tal-kawża, li fiħa dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, iżda tibqa' fis-sehh għal għanijiet oħra, sakemm ma tigix imħassra b'liġi oħra jew taħt l-artikolu 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Għalhekk minkejja li s-sentenzi tal-Qrati taghna għandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, jibqa' l-fatt li s-sentenza citata mir-rikorrenti għandu jkollħa l-effett inter partes u mhux erga omnes (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru, 2011, flismijiet ***John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. Et****).*

Il-Qorti tqis li s-sentenza citata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* iżda tagħmel stat biss għal dawk il-persuni li kienu partijiet f` dik il-kawża u cioe' *inter partes*. Barra minn hekk ir-rikorrenti anke jekk jibbaża fuq tal sentenza msemmija jagħmel hekk a paragun legali u akkademiku mhux għax isostni l-applikazzjoni tagħha *erga omnes*.

B'hekk l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti jehtieg li jiġu evalwati skont iċ-ċirkostanzi partikolari tagħhom fil-każ odjern.

Isegwi li l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qegħda tiġi milqugħa.

Sorvolata din l-eċċezzjoni jirriżulta li **fl-ewwel talba tagħha** r-rikorrenti tinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha a bażi ta' diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u cioe' -

i. **L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

Ir-rikorrenti tallega li ġie lez id-dritt fundamentali tagħha għal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens adegwat ai termini ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[45].

Dan l-artikolu jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

[45] Premessa nru 7 fir-rikors promotur

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandħa tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiħa, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

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

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

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

<u>Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu</u> l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi hekk fir-rigward ta' dan l-artikolu -

"Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, fil-mertu u sa fejn ir-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jecepixxu l-improponibilita' tal-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' certament li

fil-każ odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollħa fuq il-gid in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħħa taħt kontroll ta' użu, madankollu din certament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi michud;"

Din il-Qorti diga' kellha l-opportunita' li tagħti l-veduti tagħha dwar dawn l-argumenti mressqa mill-Avukat Ġenerali fis-sentenza tagħha stess Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciza fil-15 ta' Dicembru 2017 -**

L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandħa fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghħa fuq il-proprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma tagħhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu għalhekk jiġi michud.

[….]

Ilmenti identici għal dawk odjerni diga' gew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ diga' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-***

"Applikat dan l-artikolu għall-każ in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghħa ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda taghħa. Certament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll.

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

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali ġie zvestit u mnezza minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in ezami, jirrizulta car li l-legislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs Avukat Ġenerali et***:*

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikażżjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta semplicement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kienitx svestita minn kull dritt li għandħa fuq il-proprjeta in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi semplici kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħħa tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmilhom taghħa.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-appartament in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-awturi tagħha sar b'mod obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddahhlet fis-sehh fl-2007. Mela tali regim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Zgur li ma huwhiex il-każ li l-konverżjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-appartament 29C in kwistjoni saret bi ftehim reciproku bejn is-sidien u l-okkupanti. Tant hu hekk li r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw ħlasijiet mingħand Joseph Bonett wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod arbitrarju anke jekk rispettanti legislazzjoni apposita, u għal din l-impozizzjoni ma ngħatat ebda xelta.

Għal dawn ir-ragunijiet, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat Ġenerali, ir-rikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt tagħha bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri, bħalma jigri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-2007 hija klassifikabbli bħala semplici kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' għax qiegħed icaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et deciz fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li lliġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-tehid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikażzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in dizamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal tehid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'rizultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qegħda tiġi respinta.

ii. <u>L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti ssostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprivaha mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas u jneħħi d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni[46].

[46] Premessa nru 8 fir-rikors promotur

Minn naħa l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi **fil-ħames eċċezzjoni tiegħu** li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess Ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri soċjali meħtiega għall-ħarsien tal-interess Ġenerali. Dan l-intimat ikompli jargumenta li meta wieħed jikkonsidra li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Artikolu 12A m'għandux jitqies leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu imbagħad l-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li l-artikolu 12 tal-Kap 158 għandu għanijiet legittimi u sar fl-interess Ġenerali u b'hekk ma hemm xejn ħazin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi tagħna tipprovdi li f'għeluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Skont dan l-intimat għalhekk, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Jospeh Bonnett għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex ġustifikati.

Fis-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jgħid illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

<u>Fit-tmien eċċezzjoni</u>, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Art 12A tal-Kap. 158 hija limitata. Apparti dan, t-tiswijiet kollħa li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

<u>Fid-disa' eċċezzjoni</u> tiegħu, l-Avukat Ġenerali jargumenta li meta wieħed jizen dan l-assjem kollu, il-konklużjoni għandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex ġustifikata, għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, u allura kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex ġustifikata.

L-intimat Joseph Bonett minn naħa tiegħu **fl-ewwel eċċezzjoni** minnu sollevata jgħid li mhux minnu li fl-għeluq taċ-ċens temporanju msemmi il-korp ta' bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura għand is-sidien fit-13 ta' Ġunju 2002 peress li l-fond tiegħu kien okkupat minnu b'titolu validu fil-liġi a tenur tal-Kap 158.

L-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-principji Ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex ***jikkontrolla l-użu tal-***

***proprjeta`*** *skond l-interess Ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li għamlet dwar dan l-artikolu kif ukoll dwar l-istess talba u l-istess eċċezzjonijiet appena citati l-Qorti diversament preseduta fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deciz fit-28 ta' Settembru 2017** -

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

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

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

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

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must ħave a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to wħat is in the general interest unless tħat judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection

of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

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

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

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court ħas repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of tħat Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned ħad to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

.... "In the present case, ħaving regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which ħas already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds tħat a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows tħat the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear tħat wħat might ħave been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

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

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the

person concerned ħad to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind tħat the Convention is intended to safeguard rights tħat are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. Tħat 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 tħat the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

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

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

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

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

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diga` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi ezaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".

Il-Qorti osservat:
"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jiġi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"As the Court ħas repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Ġunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qiegħed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), ġie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-liġi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li titħallas fis-suq hieles. Għalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni 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.". Fil-każ taghna b`applikażżjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta` Lm99 minn meta għalaq iċ-ċens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd għal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilina jitlaq mill-fond minn jeddu specjalment mehud in konsiderazzjoni li l-kirja setghtet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji procedurali fl-applikażżjoni tal-liġi, u z-zieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piz zejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "It follows tħat the Maltese State failed to strike the requisite fair

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li c-cirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Ġunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qaghda socjali tal-pajjiz ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruhhom imcahhdin mill-proprjeta` tagħhom bi

dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deciz fit-12 ta` Ġunju 2012:-

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

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diga` kellħa l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma taghħa. Għalkemm strettament il-gurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza.
Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 ilsena, zmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-reala` ekonomika taż-żmienijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li

hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bzonnjuzi għaż-żmienijiet tal-lum.

…

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

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li rrikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta``. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

ii. Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cjoe 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. Għal 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.

v. Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` ħwejġu. Għaddew diga` iktar minn ghoxrin (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 bżonn 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 ntrodott 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."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

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

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

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

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

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

""The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.

""Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature`s judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

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

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

"The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (Hutten Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 167 et seq).

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

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

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

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

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

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

"Ezaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ħadu fil-kuntest tal-emendi fil-liġi tal-kera li daħlu fis-sehh fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-emendi antikostituzzjonali, peress li hu fis-setgħa tal-Gvern li jikkontrolla l-użu ta` proprjeta`` fl-interess Ġenerali, u allura li tipprovdi, per ezempju, għall-konverzjoni ta` titolu ta` emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bħala residenza għal titolu ta` emfitewsi perpetwa jew titolu ta` kera, jaqa` f`din is-setgħa tal-Gvern biex jassigura postijiet bizzejjed għall-abitazzjoni tan-nies; il-legislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta` sidien dawk il-fondi.

L-Istat għandu f`każijiet bħal dawn margini wiesgħa ta` diskrezzjoni billi hu għandu taghrif dirett tassoċjeta`` u l-bzonnijiet tagħħa, u għalhekk bħala principju hu f`posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulħadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f`legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument tħat the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni flinteress Ġenerali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari għax dan, bħala s-sid tal-proprjeta``,

għandu dritt għall-kumpens gust għall-użu socjali li lGvern irid jagħmel mill-proprjeta`` tiegħu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess taccittadin li jkollu fejn jgħammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta`` tiegħu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara` li l-interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.

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

F`dan il-każ, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm `il boghod mill-kumpens li tkun intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoggi l-appartament taghħa għal kera fis-suq. Kwindi, ilmekkanizmu li holoq il-Gvern, f`dan il-każ, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta`` tarrikorrenti. Hekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust għal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta`` ta` terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jiġix ippregjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett socjali ta` liġi trid tigi evalwata millGvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta` cittadin, u ħawn il-htiega ta` bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f`kull każ iwassal għal bilanc gust, u għall-fini ta` dan il-każ, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas għassitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruħu mil-liġi, ikun hu sid ta` proprjeta`` oħra. F`dan il-każ, it-tħaddim tal-mekkanizmu ta` vantagg lill-konjugi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqghu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jħallsu kera ta` kwazi €500 fissena, meta l-valur lokatizzju tal-fond ġie stmat millperit inkarigat mill-attrici li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta għandhom proprjeta`` oħra zgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Ħamrun (terran) maghruf bl-isem "Dar il-Ferh"). Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-ingustizzji, u jħalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn irrizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghħa ta` proprjeta`` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

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

Il-kawża kienet tittratta dwar l-istess blokk ta` flats. Dak okkupat mill-intimati Camilleri huwa wieħed minnhom. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"Meta l-qorti tqis :-

"i. Li r-rikorrenti gew imġieghla jidhlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokażżjoni għal zmien indefenit, minkejja li l-konċessjoni subenfitewtika kienet diga` skadiet meta ġiet promulgata u daħal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-liġi stess tipprovdi li l-kirja tiggedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta

li jgedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jiehu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`każijiet limitati, cjoe` morozita fil-ħlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew għamel ħafna hsara fid-dar, jew uza l-fond milli bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

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

"iii. Li r-rikorrenti m`għandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jingħata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat għandu d-dmir li jipprovdi għal min hu dgħajjef. Madankollu l-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn min verament għandu bzonn li jingħata l-protezzjoni tal-istat u min m`għandux bzonn. Hekk per ezempju ma tatix il-possibilta għal indagni biex jiġi stabbilit jekk l-okkupant għandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tiegħu.

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

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

"vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m`hijiex realistika meta tqies lgholi tal-ħajja. Is-sid għandu jdejh marbutin fir-rigward

ta` b`kemm għandħa tizdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandħa tigi awmentata l-kera;

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

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

ix ... Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` gustifikat illum il-gurnata; “tikkonkludi biss li t-tezi tar-rikorrenti għandħa missewwa u li l-piz li s-sid qiegħed jintalab li jgorr hu eccessiv. L-argument li din il-liġi saret sabiex tirrimedja għal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-każ Turner vs Cassar, ma jregix.

....

“In vista ta` dak li ngħad ħawn fuq m`hemmx htiega li l-qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-oħra tal-liġi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi tagħhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

“Min-naħa l-oħra l-qorti hi tal-fehma li ma għandux ikun li tgħaddi liġi simili u l-Istat ma jħallasx kumpens lir- rikorrenti, li sabu ruhhom f`sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta` tagħhom ingħata

titolu b`mod retroattiv. B`rizultat ta` din il-liġi r-rikorrenti kienu kostretti li fl-aħħar tal-2007 jaghmlu din il-kawża biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Għalhekk ser tordna li l-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b`riferenza għall-valur lokatizju, u meta dahlet fis-sehh il-liġi."

Kompliet tgħid :-

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

16. Sitwazzjonijiet bħal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta`` bħala rizultat tat-twettieq ta` liġijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal mezz ta`kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex

jigu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. 62 *Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess Ġenerali, u (iii) bilanc gust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).*

17. Oqsma bħalma hu dak tad-djar jistghu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f`dak il-każ meta, tkun tista` titħalla topera għal kollox taħt it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberu jew jekk għandhiex tkun soggetta għal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-għazla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju għat-twettiq tagħhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu għalhekk rikonoxxut li l-margini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam għandu jkun wieħed wiesgħa u li għalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew Ġenerali għandħa tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wieħed manifestament bla bażi.

18. B`danakollu, jrid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-għan persegwit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`` tal-individwu. Din il-htiega ta` proporzjon issib l-espressjoni taghħa fin-nozzjoni ta` "bilanc xieraq" li għandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess Ġenerali tal-komunita` u l-htigijiet tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jehtigilħa tagħmel ezami komprensiv ta-linteressi varji u taccerta ruhħa jekk b`rizultat tal-indhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat.

…

Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta` subenfitewsi sar fl-14 ta` Ġunju 1957 għall-perjodu pjuttost twil ta` 45 sena. Dakinħar l-awtur tar-rikorrenti certament ma setax janticipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta` subcens pattwit fil-kors tad-dekorriment taz-zmien mentri seta` jaspira għall-eventwalita` li l-fond jirritorna għandu fi tmiem iz-zmien tas-subcens meta jkun jista` liberament jinnegozja d-dhul mill-istess fond fid-dawl tar-realtajiet ekonomici renjanti dak iz-zmien. Il-mizura legislattiva inkwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-gholi tal-ħajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subcens inizjali, irrizulta insufficjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinzamm il-bilanc mehtieg billi jiġi assigurat lir-rikorrenti rikavat ragjonevoli komparat ma` dak li setghu jircievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittiehed qies tal-fatt li l-mizura legislattiva in kwistjoni ttiehdet għal skopijiet ta` interess Ġenerali socjali.

…

Huwa minnu li fejn si tratta ta` użu ta` proprjeta`` fl-interess Ġenerali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jitħallas jista` jimporta riduzzjoni
konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` diskrezzjoni li għandu l-iStat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżerċizzju taghħa ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esigenzi minimi tal-Konvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op cit. #77). Barra minn hekk, fl-apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittiehdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittiehed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens

pagabbli iżda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidhol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri iżda wkoll tal-ezistenza ta` salvagwardi procedurali li jassiguraw li t-tħaddim tas-sistema u l-impatt tagħħa fuq id-drittijiet ta` proprjeta`` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Għalhekk jista` jittiehed qies tal-interessi vari involuti, inkluż dak tas-sid li jippretendi li jagħmel profitt mill proprjeta`` tiegħu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imġieba talpartijiet, inklużi l-mezzi uzati mill-Istat u t-twettiq tagħhom. Fatturi oħra relevanti huma l-incertezza legislattiva, amministrattiva jew rizultanti millprattici addotatti mill-awtoritajiet.

Inoltre, jispetta lill-awtoritajiet pubblici li fi kwistjonijiet fejn hemm l-interess Ġenerali jagixxu fi zmien utli u b`mod adegwat u konsistenti (Broniowski v. Poland, op. cit. #151). Dan hu li għamlet sewwa sew l-ewwel Qorti fl-eżerċizzju evalwattiv tagħħa li fil-kors tiegħu elenkat dettaljatament il-varji cirkostanzi relevanti tan-natura fuq imsemmija.

25. Għalhekk, l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li għamlet tal-interessi u tac-cirkostanzi kollħa tal-każ kien wieħed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l-konkluzjoni li waslet għaliħa l-ewwel Qorti bħala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li għamlet dik il-Qorti."

Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deċiż illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija ta' l-appartament in kwistjoni dan iġib miegħu il-konsegwenza illi l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet għall-kawża huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd.

v. Avukat Ġenerali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jiġi nvokat bejn il-partijiet għar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.

Il-Qorti kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

Għalkemm kien hemm tentattiv sabiex din is-sentenza tigi ritrattata, il-procedura ta` ritrattazzjoni kienet dikjarat irrita u nulla b`sentenza tat-13 ta` Jannar 2015.

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

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

"Hu evidenti li f`dan il-każ il-liġi qeghda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Dicembru 2009). Dan m`huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. ....`Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma ħawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera mhux l-indici ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għal finijiet ta` kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju għal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-

kera ser ikun jista` jiehu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta` dawn il-proceduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` incertezza totali gialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandħa tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diga` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-konċessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandħa l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigħa. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jgħidxu mieghu fiz-zmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in ezami l-konjugi Mifsud għandhom tifla li tghix maghhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bħala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-każ in ezami m`hemmx il-possibilta li tibqa` tghix maghhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ....

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

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverzjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokażżjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta`` tagħhom, stante li permezz tiegħu nholqot "forced landlord-tenant relationship" għal zmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta`` tagħhom, stante li ma jistghux juzawħa biex jabitaw fiħa, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi".

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

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

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

i. sid il-kera għandħa iktar gid li wirtet mingħand ilgenituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond….Pero` hi l-liġi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-konċessjoni, il-padrun dirett jiehu lura lfond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

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

Sar appell.

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

25. L-ewwel Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet tal intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319…Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjugi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess Ġenerali leġittimu wara

l-mizura legislattiva in dizamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` lezjoni tal-artikolu protokolari.

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

" ... hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ħa l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista` twassal għal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-soċjeta`` Ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu margini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni socjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn ilmezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li qed ibati s-sid ta` proprjeta`` fit-tgawdija pacifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta`` in Ġenerali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoggettata għal piz sproporzjonat u eccessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-każ, għal numru ta` ragunijiet, ma nholoqx bilanc gust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluħa sabiex f`dan il-każ issib ksur tal-artikolu konvenzjonali

fuq citat rizultat ta` fatturi li holqu zbilanc bejn l-għan tal-mizura u l-piz sproporzjonat u eccessiv li qed isofru r-rikorrenti.

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

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

Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) talKap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta`` kif imħares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li għalqet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (cittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikażżjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tigi konvertita favur tagħha għal wahda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"16. L-eċċezzjoni in dizamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija pacifika li kull
persuna, naturali jew morali, għandħa tal-possedimenti tagħha, b`mod li ħadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux flinteress pubbliku

u bla hsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispozizzjoni tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li "jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta`` skont l-interess Ġenerali!"

17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja hu affermat li: ".... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it."[Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta`` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma ġie percepit b`mod divers tul iz-zminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika socjali u ideologiji! Illum ħadd ma jikkontesta illi ddritt għall-proprjeta`` ta` l-individwu huwa soggett għall-interess pubbliku u għal gid tal-kollettivita` filparametri stabbiliti mill-liġi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deciza 11 Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Ġenerali et, 8 Jannar 2007].

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

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

21. Dan ġie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghħa, u għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-margini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikażzjoni tal-artikolu precitat għal fatti specje tal-każ huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ ġie lez il-principju Ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nzammx `il dak il-bilanc gust "the

search for which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. "L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta``, liema dritt huwa soggett in sostanza għall-interess Ġenerali. Depozizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li taghti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandħa tigi nterpretata fid-dawl tal-principju Ġenerali tal-"fair balance" li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess Ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal interferenza ezekuttiva, il-Qorti Ewropea issoggettat

din ir-regola għall-principju Ġenerali tal proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri Soler et v.Direttur għall-Akkomodazzjoni Socjali – 26/11/2003]

23. Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` tħat must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of tħat Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned

ħad to bear a disproportionate and excessive burden" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Ġunju2006] [ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-każ l-applikażżjoni tal-Artikolu de quo tikkrea zbilanc ingust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiz-zminijiet tallum meta komparat mal-valur tal-fond."

6. Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)

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

"Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikażżjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġħa (il-possedimenti tagħħa) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

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

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

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

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

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, "there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by

operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court ħas been very cautious about accepting tħat a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title."

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

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

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

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies

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

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

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

tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

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

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

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

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

*Illi meta, għalhekk, l-*artikolu 12 tal-Kapitolu 158 *rabat* il-kejl *tal-ħlas tal-kera l-ġdida* ex lege *ma`* kemm kien l-ammont *tal-"canone" li jitħallas matul il-*konċessjoni enfitewtika, *kienet qiegħda tinħalaq* sitwazzjoni *li* tabilfors iddarras *lill-padrun* dirett *fl għeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-*taqbil *li* llum isir dwar *il-valur* lokatizju *ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li*

tagħlaq, iwassal għarriżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` "canone" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma` wiċċu l-padrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi "canone" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward "il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għall akkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mittgawdija ta` ħwejġu" (Kost 30.9.2016 fil-kawża flismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi

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

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bilftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu

kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

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

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

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-leġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu l okkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

*Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-*Att XXIII *tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-*akkomodazzjoni *soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-*Istat *li jieħu b`rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;*

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

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

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

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are `practical and effective`. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable" (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqies il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kienitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lill-intimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-

sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, il kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber id-distakk bejn dak li jitħallas b`kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan id-disproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiħa r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiħa r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-

ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduħa impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta`` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda -lliġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak irrimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba;

Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħħa din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma

hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni."

7. Catherine Cauchi et vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 92/13 AF)

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

Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieħu lfond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikażzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-

ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li taghtiħa l-liġi għaddrittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

8. Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 25/13 LSO)

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

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

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

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes tħat the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February

1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).

Ikkonsidrat :

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

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature`s judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without

reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the 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 għalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` ħafna.Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-margini ta` apprezzament li għandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta`Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq illivell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawzi bħal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan liskop prima facie leġittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tarrikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess Ġenerali u linteress tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jiġi ezaminat jekk, l-applikażżjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija maghmula prima facie "skont l-interess Ġenerali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f`każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess Ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ)irid jiġi ezaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f`paragrafu 105:

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

struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." … (Philip Amato Gauci et v Avukat Ġenerali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."

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

"Illi l-ilment tar-rikorrenti tikkoncerna l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-liġijiet ta` Malta) kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, bid-disposizzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(ii) li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b`titolu ta` enfitewsi temporanja jista` jikkonverti t-titlu tiegħu f`wieħed ta` kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke` qed jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u huwa cittadin Malti.

…

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Ġunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bħala ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Każijiet simili għal dak in ezami kienu diga` mertu ta` kawzi oħra. F`dan il-kuntest issir per ezempju riferenza għas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;

ii. Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Ġenerali (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta` Ottubru 2013;

iii. Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru (14/2010/1), 22 ta` Frar 2013.

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

…

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 talLiġijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-liġi imsemmija huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-liġi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali Ġenerali li ġiet dikjarata leziva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et).”

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

Din il-kawża kienet kwazi identika għal din tal-lum. Infatti hemm si trattava tal-

appartament 32 fi Blokk C, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, li kien okkupat minn Christopher Pace Asciaq. L-okkupant laħaq miet qabel saret il-kawża. Għalhekk ma kienx fost l-intimati fil-kawża. It-talbiet li tressqu hemm kienu identici għal dawk li saru fil-kawża tal-lum. Fis-sentenza li ngħatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 ingħad hekk :-

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

*"...**fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta`` bħala rizultat tat-twettieq ta` liġijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess Ġenerali, u (iii) bilanc gust**."*

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat (***Mario Falzon vs Direttur Ġenerali Dwana et***, Prim`Awla tal-Qorti Kostituzzjonali, deciza 23 ta` Ottubru 2014).

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

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

*"**fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1**." (**Sporrong and Lonnroth v. Sweden**, ECHR 7151/75 deciza 23 ta` Settembru 1982, par. 69).*

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess Ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux

semplici ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni (***Cachia vs Avukat Ġenerali***, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta` Dicembru 2001). Minbarra dan, l-interess Ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna (***Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet***, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003). F`dak li jirrigwarda l-qasam ta` proprjeta` residenzjali, huwa magħruf illi l-margini ta` apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi decizjonijiet f`dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u għalhekk ġie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku għandu jiġi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bażi ragonevoli (***Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet***, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003), u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-għan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku Ġenerali u l-ħarsien taddrittijiet fondamentali tas-sidien."

Wara li għamlet riferenza għal sentenzi li diga` rreferiet għalihom din il-Qorti aktar kmieni, ikkonkludiet hekk :-

"Wara li rat il-fatti kollha ta` dan il-każ, u speċjalment ikkonsidrat illi l-emendar tal-liġi in kwistjoni stultifika l-process gudizzjarju li r-rikorrent, flimkien ma` hutħa, kienu intavolaw kontra Pace Axiaq sabiex dan jiġi zgumbrat mill-fond, għaliex il-liġi kif emendat akkordat lill-istess Pace Axiaq drittijiet ta` inkwilin fuq l-istess fond, mingħajr ma` provdiet għall-kumpens xieraq għar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi m`hemm l-ebda raġuni għalfejn m`għandhiex tapplika l-insenjament misjub fil-ġurisprudenza ħawn fuq ċitata. Għalhekk tqis illi r-rikorrent soffriet leżjoni tad-drittijet tagħhom hekk kif

sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u l-liġi in kwistjoni ma tistax tkun applikabbli filkonfront tagħha."

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

Fir-rikors tal-appell, ingħad :-

"Biex kollox ikun car l-Avukat Ġenerali mhuwiex qiegħed jikkontesta l-fatt li f` da nil-każ, l-appellata Azzopardi garbet ksur tad-dritt ta` proprjeta`` tagħha kif dan jinsab imħares taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fejn l-Avukat Ġenerali ma jaqbilx mas-sentenza appellata huwa dwar l-ammont ta` EUR 89,800 bħala kumpens pekunarju u non-pekunarju li ġie ffissat mill-ewwel Onorabbli Qorti għaliex fl-umili fehma tiegħu l-kumpens mogħti kellu jkun ferm inqas minn hekk.

Illi l-appellant qed iressaq dan l-appell għaliex għalkemm qiegħed jaċċetta li f` dan il-każ ma nżammx bilanċ ġust bejn l-interess Ġenerali u l-jeddijiet tas-sidien bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, hu ta` l-umli fehma li l-kumpens mogħti mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa wieħed eccessiv u ingħata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati ..."

Tajjeb jingħad illi l-Qorti Kostituzzjonali għadħa ma tatx deċiżjoni dwar lappell peress illi l-appell jinsab differit għall-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017 għat-trattazzjoni[47].

[47] L-appell huwa issa differit għas-sentenza għat-13 t'April 2018

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

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

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

It-tliet sentenzi ngħataw kollħa fis-27 ta` Ġunju 2017.

Sar appell fit-tlieta.

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

Qalet hekk :-

"Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A talKap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew ineħħi d-dritt tal-istess għat-tgawdija tal-possediment tagħhom fissens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Hu stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni jitratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa, kif qed jiġi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi t-teżi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta` dan l-istess artikolu jipprovdi li l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess Ġenerali u f`dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa. Isostnu li meta jkun hemm prezenti għanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

*Illi każijiet bħal dak prezenti fejn għandek ilment ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bħala rizultat ta` liġijiet li jimponu arranġament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu għal ammont ta` kera suppost adegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta` kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjeta`` u għalhekk għandhom jigu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tlett elementi distinti cioe llegalita` tal-att, il-legittimita tal-iskop u lproporzjonalita` bejn id-dritt tal-istat u dak taccittadin (ara f`dan is-sens **Walter Delia et vs Cħairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016; **Velosa Barreto vs. Portugal**, 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334).*

Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop

Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-

artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bħala kontroll ta` użu ta` proprjeta`. Il-mizura li ħa l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta` akkomodazzjoni ta` min qiegħed fis-sitwazzjoni bħal dik tal-intimati Kelly. Għalhekk l-artikolu 12A għandu jiġi klassifikat bħala wieħed leġittimu u fl-interess Ġenerali.

Proporzjonalita`

Il-Qorti pero' trid tara jekk kienx hemm proporzjonalita' bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita`u jekk r-rikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv. Il-Qorti ta` Strasbourg fil-każ ***Sporrong and Lonnroth*** *stabbilit li:*

Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court ħas repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden. Illi r-rikorrenti isostnu li bħala sidien tal-fond in ezami, ma jistghux, minħabba l-imsemmi intervent statutorju, jiddeterminaw jew jitterminaw l-użu talproprjeta` tagħhom u lanqas ma huma qed jircievu ritorn lokatizzju gust għal proprjeta` tagħhom peress li ċ-ċens/kera dovut skont il-kuntratt ta` subenfitewsi huwa ta` Lm135 (illum ekwivalenti għal €314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-ħajja jammonta għal Lm70 (illum ekwivalenti għal €628.93) fis-sena.

....Illi mill-provi prodotti għalhekk għandu jirriżulta ċar li anke jekk il-Qorti kellħa toqghod fuq l-istima tal Perit Buħagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament għal €3550 fis-sena jew €296 fix-

xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistgħu jigu mġiegħlha jħallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorrenti suppost qed jirċievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum riżultanti fis-suq. Kif jirriżulta minn diversi deċiżjonijiet ta` dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta` Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta` proporzjonalita` bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti ma għandħa l-ebda dubju illi lAtt XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa` kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjeta` in Ġenerali.

….Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l stimi ħawn fuq riferiti u dak li attwalment jista` jiġi percepit mir-rikorrenti huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix il principju tal-proporzjonalita' mitlub mill-liġi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u għalhekk jiġi li rrikorrenti qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.

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

Issa minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati l-Qorti tislet is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Kif diga' ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-awturi tagħha kienu kostretti jidħlu fiha mal-intimat Bonett ma kienitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158;

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimat Bonett ġie fi tmiemu fit-13 ta' Ġunju 2002, fil-mori u sakemm gew introdotti l-emendi fil-

liġi bl-Att Nru XVIII tal-2007, l-istess intimat kien baqa' jirrisjedi fl-appartament in kwistjoni mingħajr is-sostenn ta' titolu validu mogħti mill-liġi. Isegwi li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Joseph Bonett ma treġix;

3. Minkejja li tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-appartamenti fl-istess blokka skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għaliha bis-saħħa tal-Art 12A tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Infatti, dan id-distakk jirriżulta ċar anke mill-valur lokatizju ta' €4,200 fis-sena mogħti mill-perit Buhagiar imressaq mill-intimat Avukat Ġenerali - liema valur huwa ferm aktar konservattiv minn ċifri oħra lokatizji mogħtija minn periti mqabbda mill-Qrati fir-rigward ta' appartamenti oħra fl-istess blokka – xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' tirċievi skont il-liġi ta' €628.93 fis-sena. Ċertament li tali rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, l-Art 12A tal-Kap 158 qiegħed jikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq l-appartament 29 C in kwistjoni lill-intimat Joseph Bonett filwaqt li r-rikorrenti mhix qed tirċievi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost fuqha;

4. B'zieda ma' dan jingħad ukoll li r-rikorrenti m'għandhiex il-garanzija jew ċertezza ta' meta l-appartament in kwistjoni jista' attwalment jerga' jirriverti lura għandha;

5. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jillegisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija

ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanc bejn il-varji drittijiet imsemmija;

6. Fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u cioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha li hija sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta'.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Għall-istess raġunijiet tiċħad mill-ħames sad-disa' eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali. Tiċħad ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Joseph Bonett.

3. <u>L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u dwar l-Art 6 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti tilmenta li hija sofriet ukoll ksur qeghdin iressqu lment abbażi tal-Art 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 6 tal-Konvenzjoni.

Fil-<u>hdax 'il eċċezzjoni</u> tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid li filwaqt li dawn l-artikoli jipprovdu għall-garanziji proċedurali għal smiegħ xieraq, ir-rikors promotur ma jaghti ebda ħjiel dwar kif allegatament gew vjolati dawn id-disposizzjonijiet. F'kull każ, fil-fehma tagħhom, il-garanziji ta' smiegħ xieraq

tar-rikorrenti qatt ma gew preġudikati u għalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk –

"Kull Qorti jew Awtorita oħra gudikanti mwaqqfa b'liġi għad-decizjoni dwar l ezistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbliġi civili għandħa tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proceduri għal decizjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` oħra gudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigh xieraq gheluq zmien ragonevoli."

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni, fil-parti rilevanti tiegħu għall-fini tal-każ tal-lum jgħid li -

"Fid-decizjoni tad-drittijiet civili u ta' l-obbliġi tiegħu ... kulħadd huwa intitolat għal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

Il-Qorti tqis li dan l-ilment mhuwhiex ġustifikat. Il-fatt waħdu li l-Att XVIII tal-2007 iddetta l-*quantum* ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimat Joseph Bonett ma jekwivalix għal stat ta' ċahda għal aċċess għall-Qrati. Isegwi li mill-mument li ġiet fis-seħħ din il-liġi, ir-rikorrenti kellha a dispożizzjoni tagħha d-dritt li tadixxi quddiem il-Qrati biex tivvanta kwalunkwe pretensjoni tagħha fir-rigward tal-istess kera. Fil-fatt il-proċeduri odjerni huma eżempju ċar tal-użu ta' dan id-dritt għall-aċċess għall-Qorti.

Inoltre, kif ingħad fil-każ ċitat **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017 -**

"Huwa minnu li hija (r-rikorrenti) ntavolat proceduri analogi (15/2008) fil-każ ta' appartament iehor li għandħa, li gew determinati favuriħa, mill Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Dicembru, 2012, u hija kienet qeghda tittama li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-Gvern kien ser jiehu l-passi mehtiega sabiex

jindirizza l-problema imposta fuqħa bl-istess liġi li saret minnu, fuq l-appartamenti l-oħra li hija kellħa li wkoll intlaqtu bl-istess liġi. Iżda ladarba l-Gvern ma weriex li kien lest li jasal għal ftehim fuq il-kwistjoni, kien jispetta lir-rikorrenti sabiex tibda l-proceduri odjerni. Madankollu l-fatt li l-Gvern qiegħed jiehu certu tul ta' zmien biex permezz ta' legislazzjoni opportuna, jindirizza l-izbilanc li nholoq bl-Att XVIII tal-2007, kontra s-sidien, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jsarrafx f'nuqqas t'access għal qrati jew nuqqas ta' smigh xieraq.

Għalhekk din il-qorti ma tistax tara kif l-ilment tar-rikorrenti jista' jinkwadra ruħu taħt dan l-artikolu konvenzjonali u għalhekk ser tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens."

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssib ebda ksur ta' dawn iz-zewg artikoli fil-konfront tar-rikorrenti. Għall-istess raguni 'l ħdax il-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali sejra tintlaqa'.

4. <u>L-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrenti tibbaza l-lanjanzi tagħha anke fuq dawn iż-żewg artikoli.

Minn naħa tiegħu l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi fit-tnax 'il eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti ma tispeċifikax fuq liema kawżali jew stat hija allegatament ġiet diskriminata u lanqas ma allacjat id-diskriminazzjoni ma` xi wieħed mid-drittijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Dan l-intimat ikompli jargumenta li biex wieħed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bażi ta` *like with like*. Inoltre, l-mod ta` kif inhi miktuba l-liġi

tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjeta` li hija soggetta għal subenfitewzi temporanja. Mela r-rikorrenti mhijiex zvantaggjata ma' persuni oħra fl-istess kategorija tagħha.

L-Art 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tal-lum jipprovdi hekk –

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

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jgħidd hekk -

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

Dwar dawn iz-zewg artikoli, fil-każ **Micħael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

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

Ingħad ukoll fil-każ **Il-Pulizija vs John Aquilina et deciz fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jiġi mistħarreg l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilħa xieraq li jingħad illi llum il-gurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jehtieg jirrizulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qaghda jew wahda li tixbahħa, (c) liema trattament differenti ma jkunx oggettivament jew ragjonevolment misthoqq jew (d) jekk f'dak ittrattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Mis-suespost jirrizulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux ezistenza u applikażzjoni awtonoma iżda jehtieg li jkun marbut ma' xi artikolu iehor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qeghda tallacja dan l-artikolu mad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Fil-fehma tal-Qorti l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jiddiskriminax kontra r-rikorrenti a tenur ta’ dan l-artikolu tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li hija qed tirċievi trattament divers minn dak ta’ sidien oħra ta’ proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikażzjoni tal-artikolu 12A imsemmi. Anzi dawn jinsabu kollħa fl-istess ilma bħar-rikorrenti. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrenti ġiet trattata b’mod diskriminatorju meta mqabbla ma’ sidien ta` appartamenti oħra li kienu fil-qaghda taghħa jew f’qaghda simili. Dan huwa ukoll indikattiv mill-ġurisprudenza abbundanti rigwardanti l-istess ilmenti odjerni.

Minn naħa l-oħra l-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f’xi wahda mill-bażijiet ta’ diskriminazzjoni msemmija fih.

Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u għalhekk it-tnax ‘il eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali timmerita li tintlaqa’.

Rimedju għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fit-tieni talba tagħha r-rikorrenti titlob rimedju xieraq.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-art.12A tal-Kap 158, hija għandha tingħata rimedju adegwat.

L-ewwel rimedju huwa fis-sens li la din il-Qorti sabet li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-appartament mertu tal-proceduri tal-lum, l-intimat Joseph Bonett jew l-aventi causa tiegħu ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni tal-liġi f'każ li ssir kawża għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni.

It-tieni rimedju huwa l-għoti ta' kumpens għar-rikorrenti biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et deciza fid-29 ta` April 2016**, il-Qorti qalet li –

"*Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat ġie osservat:*

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deciz fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`certi każijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollħa li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilħa li l-kumpens xieraq li għandħa taghti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda

kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, 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 għandhom jigu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilħa 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 tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi percepit ma` dak li jista` jiġi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-għan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meħudin dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, l-Qorti sejra tieħu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata għalih għal snin sħah mingħand l-intimat Joseph Bonett kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12A u l-kera li l-appartament numru 29C kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

2. L-għan socjali ntiz li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti ilħa fih għal snin sħaħ;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghħa għat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont ukoll pero' li għalkemm iċ-ċens temporanju ta' Joseph Bonett għalaq f'Ġunju 2002. Ir-rikorrenti vera damet tlettax il-sena sa Jannar 2015 biex intavolat il-proceduri odjerni, dan pero jingħad ukoll fil-kuntest tal-fatt li f'materja li titratta allegat ksur ta' drittijiet fundamentali huwa konnoxut li ma hemm ebda dekors ta' preskrizzjoni[48];

5. In-nuqqas lampanti tal-Istat li, matul is-snin baqa' jkaxkar saqajh u ma ħa ebda mizuri effettivi legislattivi biex jirrimedja s-sitwazzjoni li sabet ruħħa fiħa r-rikorrenti;

6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' €20,000.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali.

F'dan l-istadju l-Qorti sejra tindirizza <u>t-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat Bonett</u> fejn qiegħed jeċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex gurisdizzjoni li tordna l-izgumbrament tiegħu kemm il-darba tigi milqugħa l-ewwel talba tar-rikorrenti u

[48] F'dan ir-rigawrd għalkemm ħawn si tratta ta' lment dwar requisition order ġie hekk riprodott fl-Appell Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Fatima et. Vs Daniel Spiteri et**. Deciz 2/3/18; 73/2012/1:
45. *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 framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.*

dan peress li tali kompetenza tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera kif provdut fl-artikolu 1525 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan il-punt diga' ġie trattat fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk -

Illi ġie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deciz jekk inkwilin għandux jiġi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemmil darba u sakemm l-applikażżjoni tagħħa tkun leziva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deciza fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-izgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu iehor li jagħtih jedd ikompli jzomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qieghdħa tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistghu jifthu l-atturi għall-izgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn latturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]*

Kif ġie deciz fil-kawża Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et, nru. 15/2014, PA 28/01/2016 "La darba l-liġi li tat lok għal dan il-ksur hi wahda 'legali' u saret fl-interess pubbliku, l-izgumbrament tal-inkwilini bla ebda konsiderazzjonijiet oħra rilevanti jkun qed jizbilancja l-mizien kollu favur is-sidien".

Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub.

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Onorevoli Prim Ministru et u tiddikjara li l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumhiex leġittimi kontradditturi u qegħdin jiġu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez marbuta ma' din l-eċċezzjoni ikunu a karigu tar-rikorrenti;

2. Tilqa' l-għaxar, il-ħdax u t-tnax il-eċċezzjoni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Joseph Bonett peress li fil-frattemp ġiet sorvolata. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fil-mertu u tilqa' t-tieni eċċezzjoni;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Tiċħadħa fil-bqija;

5. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallasha s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) lir-rikorrenti. Ma tqisx it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Bonett, iżda tiddeciedi li dan ma jistax jinqeda bl-artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqa' għal kull azzjoni li għamlet jew li tista' tagħmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tiegħu mill-appartament numru 29, Block C, St. Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan;

6. Peress li mhux it-talbiet kollħa tar-rikorrenti gew milqugħa, il-bqija tal-ispejjez jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u zewg terzi l-Avukat Ġenerali.

Onor. Dr. Miriam Ħayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reg.