QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' April 2018

Numru 26

Rikors Kostituzzjonali Numru 28/2016/1 MCH

Anthony Aquilina

v.

Avukat Ġenerali,
Michael Camilleri u Lydia Camilleri

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed mill-Avukat Ġenerali u l-ieħor mill-konvenuti l-oħra Michael u Lydia konjuġi Camilleri – mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2017 li biha ddikjarat li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu protetti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem ["il-Konvenzjoni Ewropea"] u dan fejn jirrigwarda l-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta eskluż il-*garage*

li jinsab fi Spurs Street li għalih ma japplikax l-art. 12 (2) tal-Kap. 158. Bħala rimedju għal dan il-ksur l-ewwel qorti: [a] ordnat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-attur is-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju; [b] ddikjarat illi l-konvenuti konjuġi Camilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża. L-ewwel qorti ma sabet l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-attur protett taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"].

2. Il-fatti relevanti huma dawn:

3. B'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius l-attur kien ta b'konċessjoni enfitewtika għal 21 sena l-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena u dan lil Michael Camilleri. Meta din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-10 ta' Marzu 2006, il-konvenuti Michael u Lydia konjuġi Camilleri nqdew bil-jedd li jagħtihom l-art. 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kkonvertew it-titolu tagħhom fuq il-fond għal wieħed ta' kiri, b'kera ta' €375 kull sitt xhur bil-quddiem kull 11 ta' Marzu u kull 11 ta' Settembru ta' kull sena. L-attur kien kostrett li jirrikonoxxi lill-inkwilini Michael u Lydia konjuġi Camilleri fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. L-attur issa qed jgħid li dan il-kiri – bil-“kundizzjonijiet imposti mill-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta” li, fil-fehma tiegħu, huma “sproporzjonati għall-għanijiet ta’ l-istess liġi” u wkoll ma jagħtuhx rimedju effettiv biex jieħu lura l-pussess tal-fond – iċaħħdu mit-tgawdija ta’ ħwejġu, bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. L-attur għalhekk fetaħ il-proċeduri odjerni sabiex jitlob lill-qorti:

> »1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimati Michael u Lydia konjuġi Camilleri tal-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, b’garage bla numru fi Spurs Street, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’.
>
> »2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta’ 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, b’garage bla numru fi Spurs Street, bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta)
>
> »3. Tagħti lill-esponenti rimedju xieraq għall-leżjoni u vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema rimedju xieraq għandu jkun l-iżgumbrament tal-konjuġi Michael u Lydia Camilleri mill-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, b’garage bla numru fi Spurs Street.
>
> »4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta’ l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta’ l-ittra uffiċjali tat-3 ta’ Frar 2016, Dok F, u bl-inġunzjoni ta’ l-intimati għas-subizzjoni.«

6. L-Avukat Ġenerali ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Illi l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»2. Illi fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrent stess fir-rikors promutur jirriżulta li huwa ikkonċeda l-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta lill-intimati Michael u Lydia Camilleri b'titolu ta' enfitewsi fil-11 ta' Marzu 1985 u cioe' wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bażi legali tal-lanjanza tar-rikorrent. Bir-rispett dovut huwa għal kollox inawdit allura li r-rikorrent javvanza tali allegazzjonijiet u pretensjonijiet meta huwa kien ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huwa kkonċeda l-fond surreferit b'titolu ta' ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin (21) sena lill-intimati Camilleri;

»3. Illi, bir-rispett dovut, mhuwiex minnu li sabiex il-fond ma jiġix esproprjat jew rekwiżizzjonat mill-Gvern r-rikorrent ma kellu l-ebda għażla oħra ħlief li jagħti l-imsemmija propjeta' b'konċessjoni enfitewtika kif allegat minnu. Inoltre, l-allegazzjoni tar-rikorrent fis-sens illi ulied l-intimati Camilleri *'baqgħu jirrisjedu flimkien mal-ġenituri tagħhom sabiex mal-mewt tal-ġenituri tagħhom jakkapparraw din il-kirja abbużiva u illegali ukoll'* hija biss spekulazzjoni. Bir-rispett dovut, l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ma jista' jistrieħ fuq dawn l-allegazzjonijiet;

»4. Illi l-esponent jirreferi għall-insenjamenti ġuridiċi fil-kawżi fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et v L-Avukat Ġenerali et*** (Q.K. 6 ta' Frar 2015); ***Emilia Farrugia v. Kummissarju tal-Artijiet et*** (Q.K. 19 ta' Jannar 2010); ***Franco Buttiġieġ et v. Avukat Ġenerali et*** (Q.K. 6 ta' Frar 2015) fis-sens illi *"il-qofol tal-kwistjoni kollha verament kien li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjeta' b'ċens temporanju. Ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!... Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u għalhekk għall-kontroll fuq l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu';*

»5. Illi dwar id-deċiżjoni tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet ***Rose Borg (KI 0023655M) vs Avukat Ġenerali u Carmel Gatt (KI 946347M)*** ċitata mir-rikorrent, filwaqt li l-esponent jirrileva li din id-deċiżjoni għadha *sub judice* in kwantu tinsab pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, jisħaq ulterjorment u mingħajr preġudizzju li dik id-deċiżjoni kienet ibbażata fuq iċ-ċirkostanzi fattwali partikolari ta' dak il-każ, cioe' l-intimat f'dawk il-proċeduri, Carmel Gatt, kien ġja qed jirrisjedi fil-fond meta ġie konkluż l-kuntratt enfitewtiku. Mill-fatt kif esposti ma jirriżultax li dan kien il-każ fiċ-ċirkostanzi mertu tal-proċeduri odjerni u għalhekk ma tista ssir ebda analoġija mal-każ in kwistjoni;

»6. Illi l-insostenibbilita' tal-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti ssegwi ukoll mill-fatt, kif dikjarat minnu stess, li wara l-għeluq tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika, l-intimati Camilleri ġew rikonoxxuti minnu stess bħala inkwilini u jħallsu s-somma ta' tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€375) kull sitt xhur bil-quddiem kull 11 ta' Marzu u kull 11 ta' Settembru ta' kull sena;

»7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti

ma jikkostitwixxix teħid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea b'dan illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli;

»8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak li ġara fil-każ odjern, l-istess bħal ma ġara f'każijiet oħra simili li huma regolati b'dan l-artikolu tal-liġi. Huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

»9. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

»10. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

»11. Illi inoltre' u bla preġudizzju għas-suespost dwar l-ilment dwar l-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 39(4) (a), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan apparti l-fatt li ċ-ċens pagabbli oriġinarjament kien *ex lege* awmentabbli sad-doppju. Fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont ta' kera li huwa qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent;

»12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v. Malta*** irrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and <u>its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";</u>*

»13. Illi għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

»14. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskruinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»15. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet ***Amato Gauci v Malta, Saliba v Malta*** u ***Ghigo v Malta*** li rrefera għalihom ir-rikorrent fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma

stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrent jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes;*

»16. Illi huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipji mportanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";*

»17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

»18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għall-*'iżgumbrament tal-konjuġi Michael u Lydia Camilleri mill-fond 155, Triq ir-Repubblika Valletta'* hija ukoll insostenibbli għaliex fuq dikjarazzjoni tar-rikorrent stess il-fond huwa okkupat minnhom bħala residenza ordinarja tagħhom u ta' uliedhom;

»19. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.«

7. Il-konvenuti Michael Camilleri u Lydia Camilleri ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»...

»4. Illi b'self mir-raba' eċċezzjoni tar-risposta tal-intimat l-Avukat Ġenerali, l-esponenti ukoll jabbraċċaw it-teżi hemm dedotta: kien ir-rikorrent stess li bil-konsapevolezza kollha ddeċieda illi jidħol f'dan l-arranġament, u aktar minn hekk kien passiv għal dawn l-aħħar – mill-inqas – tletin sena fis-salvagwardja tal-allegati drittijiet tiegħu. Il-fatt li r-rikorrent b'mod mill-aktar liberu daħal f'dan il-ftehim, skond is-sentenzi hemm ċitati, għandu jwassal għall-aċċettazzjoni tal-posizzjoni li issa qiegħed jilmenta minnha. Għalkemm fil-liġi nostrana ma jeżistix b'mod espress il-prinċipju tal-preċedent, hija pero' applikabbli r-regola ta' *auctoritas rerum similiter judicatarum* u għalhekk fil-fehma tal-esponenti din il-Qorti għandha tikkonferma r-raġunament u *dicta* ta' dawk is-sentenza.

»5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-liġi attakkata mir-rikorrent m'għandhiex tiġi kkunsidrata bħala teħid forzus, iżda semmai, bħala kontroll ta' użu permess kemm mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea. Dan qieħged jingħad ukoll fl-isfond tal-fatt illi l-Istat għandu apprezzament wiesgħa konsiderevoli sabiex jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali tiegħu.

»6. Illi mingħajr preġudizzju wkoll, u kif hawn fuq diġa' impliċitament espress, f'każ ta' forma ta' eżitu favorevoli għar-rikorrent, m'għandhomex ikunu l-esponenti li jsofru danni kaġunati minn promolgazzjoni tal-liġi attakata għaliex ċertament l-esponenti m'għandhomx il-vesti u ma jaqdux il-funzjonijiet tal-leġislatur. Għalhekk, tenut kont illi l-kirja in kwistjoni hija waħda residenzjali u

kwindi protetta bil-liġi (kif emendata bl-Att X tal-2009), kwalunkwe rimedju li din il-Qorti jogħġobha tagħti lir-rikorrenti m'għandux ikun wieħed li b'xi mod jippreġudika lill-esponent fit-titolu li jgawdi fuq il-fond in kwistjoni. F'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza *Philip Grech pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali et* deċiża fis-26 ta' Novembru, 2009 (Rikors Numru. 60/2006 RCP) minn din il-Qorti kif diversament presjeduta. F'din is-sentenza l-Qorti iddikjarat illi t-titolu ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-inkwilin ma tiġix preġudikata.

»7. Illi r-rimedju mitlub fit-tielet talba għandu jiġi miċħud in kwantu joħloq preġudizzju insormontabbli għall-esponenti u jkun rimedju wisq drakonjan f'dawn iċ-ċirkostanzi, u minħabba dak hawn fuq eċċepit. Semmai, u in pessima ipoteżi, jekk din il-Qorti jidhrilha li mera dikjarazzjoni mhijiex suffiċjenti, u peress li ai termini tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta din il-Qorti għandha l-poter li tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa, sabiex tiżgura bilanċ bejn ir-rikorrenti u l-esponenti, tagħti rimedju ieħor, fosthom mhux eskluż, li tikkunsidra ħlas ta' kera aktar ideoneu. Dan qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju u b'żieda mat-tpaċija li għandha tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti fir-rigward tal-flejjes żbankati mill-esponenit matul din il-kirja, u għal immeljorament ukoll tal-propjeta' tar-rikorrent, u kif ukoll il-kunsiderazzjoni sostanzjali inizzjali.

»8. Illi l-esponenti ma jaħtu għall-ebda ammont ta' danni u ma saru l-ebda nuqqasijiet da parti tagħhom.

»9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.«

8. L-ewwel qorti ddeċidiet li:

»tilqa' l-ewwel u t-tieni talba; tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent bi vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda mhux taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

»tiċħad it-tielet talba fejn bħala rimedu qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond mertu tal-kawża;

»tilqa' r-raba, il-ħames u s-sitt talbiet u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq ingħad, u ssib ukoll li l-intimati Camilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża;

»tordna li l-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-ispejjeż tal-kawża.«

9. Safejn huma rilevanti għall-mertu tal-appelli odjerni, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għas-sentenza tagħha tad-9 ta' Ottubru 2017 ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

»F'dina l-kawża r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea; li bħala rimedju tiddikjara lill-intimati responsabbli għal kumpens u danni lir-rikorrent; u li jiġu żgumbrati l-konjuġi Michael u Lydia Camilleri mill-fond imsemmi.

»L-intimati kkontestaw it-talbiet tar-rikorrent u ppreżentaw diversi eċċezzjonijiet fejn opponew l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

»**Eċċezzjonijiet preliminari**

»...

»**Kuntratt ta' enfitewsi li sar wara d-dħul tal-Att XXIII tal-1979**

»L-intimati jsostnu li r-rikorrent kien ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huwa kkonċeda l-fond b'titolu ta' ċens temporanju għal 21 sena lill-intimati Camilleri fil-1985 meta l-liġi tan-1979 kienet diġa' in vigore.

»Illi skond ir-rikorrent il-kuntratt ta' enfitewsi tal-1985 sar bil-ħsieb li hu jevita il-konsegwenzi aktar drastiċi ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni u kirja forzata taħt il-Kap. 125 jekk il-post jitħalla battal. Biex ma jħalliex il-post vojt, huwa għażel the lesser of two evils u kkonċeda l-post b'ċens.

»L-intimat Avukat Ġenerali jisħaq li mhuwiex minnu li sabiex il-fond ma jiġix esproprjat jew rekwiżizzjonat mill-Gvern r-rikorrent ma kellu l-ebda għażla oħra ħlief li jagħti l-imsemmija propjeta' b'konċessjoni enfitewtika kif allegat minnu.

»Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 kien prevedibbili meta ġie ffirmat il-kuntratt mir-rikorrent fin-1985 iżda ma jidhirx li r-rikorrent kellu għażla. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' għażla kienet teżisti f'Malta sa żmien reċenti ġie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropea. L-għażla li kellu r-rikorrent kienet bejn il-biża ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar u l-kuntratt ta' enfitewsi. Huwa għażel l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tiegħu, ma kienx jolqtu ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bħala waħda ħielsa u r-rikorrent ma jistax jitqies li, għax kien jaf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħal minn jeddu għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzja għall-protezzjoni li jagħtuh l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali. [Ara Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, Kost 11/07/2016].

»Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali,** Kost 07/02/2017).

»**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea**

»Ir-rikorrent qed jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»L-intimat Avukat Ġenerali jsostni li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix teħid forzus jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea b'dan illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli. Hu jgħid li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-Istat tramite l-artikolu 12 jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dan apero li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi.

»**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**

»L-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat 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 obbligatorju.

»Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun in re.

»Riċentement il-Qorti Kostituzzjonali wessgħet il-portata ta' dan l-artikolu u qieset li kull kontroll ta' użu, intiż b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jagħmel użu kif jixtieq mill-proprjeta' tiegħu allura dan jekwivali għal teħid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta' u jaqa' fil-protezzjoni mogħtija mill-Kostituzzjoni. (Ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et,** Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Ġenerali,** 11/07/2016).

»Illi fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-liġi li dwarhom ir-rikorrent jilmenta jammontaw għal forma ta' kontroll fuq il-mod kif jinqeda bi ħwejġu, iżda meħuda ċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrent ma ġarrabx ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. It-tiġdid li sar wara li għaqal iż-żmien oriġinali miftiehem ta' enfitewsi kien tiġdid taħt titolu ta' kirja. Ir-rikorrent baqa' sid il-post, għalkemm ma baqax jinqeda minnu kif irid hu. Bl-emendi reċenti li saru fil-liġi tal-kera ma jistax jingħad li s-sid ta' post ma ngħatawlux rimedju biex jerġa' jieħu lura l-post fil-każijiet xierqa u biex jirċievi kera miżjud kull tant żmien. Illi, għalhekk, safejn it-talba tar-rikorrent tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ma ssibx li kien hemm ksur tal-artikolu 37.

»**L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea**

»F'dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni hija daqsxejn differenti billi din tħares it-tgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta' pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-applikabilita' ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni għalhekk huwa usa minn dak taħt il-Kostituzzjoni.

»Dan l-artikolu jipprovdi li:

»Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji 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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

»Hu stabbilit mill-ġurisprudenza illi l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll jinkorpora tlett elementi distinti cioe l-legalita' tal-att, il-leġittimita' tal-iskop u l-proporzjonalita' bejn id-dritt tal-istat u dak taċ-ċittadin. [Ara **Walter Delia et vs Chairman Awtorita' tad-Djar,** Kost 18/02/2016 fost diversi sentenzi oħra].

»Il-fatt li miżura tkun saret skont il-liġi ma jfissirx neċessarjament li ma tistax tkun vjolattiva ta' drittijiet fundamentali, għax f'kull każ jeħtieġ li jsir eżami taċ-ċirkostanzi kollha bil-għan li jiġi stabbilit mhux biss jekk il-miżura saritx in forza tal-liġi u saritx fl-interess pubbliku, iżda anke jekk tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalita'. Għalhekk, apparti mill-aspett tal-leġittimita' iridu jiġu kkonsidrati wkoll ir-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija liġi toħloq fil-każ in eżami (ara **Josepine Buġeja vs Avukat Ġenerali,** Kost 09/12/2009).

»Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalita' tal-att u l-leġittimita' tal-iskop tal-liġi imma l-proporzjonalita' fil-valur lokatizju tal-fond.

»L-Att XXIII tal-1979 (art. 12, fost oħrajn tal-Kap. 158) kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy. Illi pero l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid billi irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'.

»Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Ian Peter Ellis et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et,** hawn fuq imsemmija:

»Il-prinċipji relevanti ta' natura ġenerali identifikati mill-qrati lokali u minn dawk ewropej dwar miżuri leġislattivi meħuda mill-istati membri diretti biex jindirizzaw eżiġenzi soċjali f'dak l-istat. Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas

mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles. Dan pero għandu jitqies fid-dawl tal-prinċipju fundamentali tal-proporzjonalita' li huwa inerenti fid-dispożizzjonijiet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa da nil-fattur tal-proporzjonalita', jew il-bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-ħtieġa li jiġi protett id-dritt fundamentali tal-individwu għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tiegħu, li tirrendi l-miżura leġislattiva konformi mad-dettami tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk miżura, għalkemm leġittima fis-sens li għandha s-sura ta' leġislazzjoni, twassal sabiex jiġi impost fuq l-individwu piż sproporzjonat u eċċessiv, dik il-miżura titqies bħala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat u tirrendi ġustifikata fil-liġi talba għall-ħlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jagħmel tajjeb għal-leżjoni konvenzjonali subita, kif ukoll għat-teħid ta' rimedji ulterjuri intiżi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni.

»Din il-Qorti għalhekk trid teżamina fid-dettaljat il-fatturi li jwassluha biex tikkonkludi jekk l-element tal-proporzjonalita' huwiex nieqes jew le f'dan il-każ.

»Ir-rikorrent jissottometti li artikolu 12 tal-Kap. 158 imponielu li jirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.

»Ir-rikorrenti inoltre ssottometta illi huwa tilef il-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu minn meta ma setgħax jieħu lura l-proprjeta' minħabba l-istess liġi.

»Il-Perit Alan Saliba nominat minn dina l-Qorti għamel stima tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni minn tmiem iċ-ċens sallum u cjoe' għal tlett perjodi 2006, 2011 u 2016. Fir-rapport tiegħu l-Perit Alan Saliba kkonkluda li:

»Valur Lokatizzju

»2006 - €7,213 fis-sena

»2011 - €7,605 fis-sena

»2016 - €7,840 fis-sena

»Ir-rikorrent kien għadda l-post b'enfitewsi ta' €465 fis-sena lill-intimati Camilleri li imbagħad bil-liġi l-kera tela' għal €750 fis-sena. Ir-rikorrent isostni li b'dina l-kera miżera hu qed jitlef eluf ta' euro. Igħid li l-kera reali għal post bħal dana huwa ferm aktar minn €750 fix-xahar, aħseb u ara fis-sena.

»Jibda biex il-Qorti trid tqis il-kwistjoni tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

»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 hem disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Ir-rikorrent jiġu li qiesu qed idaħħal 10% biss mill-potenzjal tal-post. Dan id-disproporzjon qiegħed

iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Camilleri. Dan iwassal għal vjolazzjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn l-iskop soċjali tal-miżura u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta' tiegħu. Għal dina l-vjolazzjoni r-rikorrent għandu dritt li jitlob rimedju.

»Kif jirriżulta mid-deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-vlaur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

»Din il-Qorti ma għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madankollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintefa' kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanċ bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tas-soċjeta' in ġenerali.

»**Rimedju**

»In materja ta' rimedji ssir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Ġenerali et,** 05/07/2011, fejn ingħad:

»Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat għandu jipprovdi għal restitution in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibbli l-Qorti għandha tagħti just satisfaction. Id-deċiżjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha tkun biżżejjed hija l-eċċezzjoni u għandha tkun riservata għal każijiet fjen hem rimedju jew konsegwenzi huma żgħar. Fil-każijiet l-oħra fejn il-leżjoni hija aktar serja l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

»L-intimat Avukat Ġenerali ssottometta li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, mentre l-intimati Camilleri saħqu li l-Qorti tista' tikkunsidra li bħala rimedju, 'ħlas ta' kera aktar idoneu. Inoltre għandha wkoll tiġi kkunsidrata tpaċija fir-rigward tal-flejjes żbankati mill-intimati matul din il-kirja, u għal mepjoramenti kif ukoll il-kunsiderazzjoni sostanzjali inizzjali li tħallset.

»Fil-fehma tal-Qorti fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

»Kwantu għal kumpens mistħoqq lill-persuna, wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha, jiġi rilevat li dan ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Illi huwa stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa **(Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et,** Kost. 22/02/2013).

»Hu ormai ben assodat li l-miżura leġislattiva promolgata fis-sena 1979 kellha għan soċjali li hu dak li tipprovdi għall-akkomodazzjoni soċjali. Illi għalhekk il-kera xierqa mhux dejjem u mhux bil-fors ikun daqs il-kera tas-suq.

»Il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha ukoll li l-ksur imġarrab mir-rikorrent jikkonsisti f'indħil dwar u mhux f'teħid tal-ġid tiegħu u li l-leżjoni tad-dritt fundamentali tikkonsisti filli ma nżammx il-bilanċ ġust kif fuq indikat.

»Kif ġie deċiż fil-każ **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal,** no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 Diċembru 2010:

»In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure.

»Għalhekk dan il-fatt ukoll għandu effett fuq il-kwistjoni tal-proporzjonalita' kif ukoll fuq il-kumpens li għandu jiġi likwidat.

»L-ammont stamat mill-perit tekniku jirrappreżenta telf ta' qligħ potenzjali jew indikattiv tat-telf ekonomiku iżda mhux neċessarjament telf reali u anke li l-istima ta' perit hija waħda minn natura tagħha soġġettiva. In oltre fl-istat li hu llum il-post mhux se jġib il-kera prospettata mill-Perit Saliba qabel ma jsiru riparazzjonijiet u spejjeż estensivi.

»Għalhekk il-kumpens għandu jkun sostanzjalment inferjuri għall-ammont kalkolat fuq staima tal-valur lokatizzju potenzjali fis-suq ħieles kif indikat mill-Perit Saliba.

»Il-fatt pero' jibqa' li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta' fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid u l-qliegħ li jista' jagħmel mill-proprjeta' tiegħu.

»Illi b'din il-liġi l-kera tista' jiġi awmentata kull ħmistax (15)-il sena biss u l-kera ma jistax tgħola aktar mid-doppju.

»Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009 fil-Kodiċi Ċivili il-kera togħla kull tliet snin skont id-dettami tal-artikolu 1531C tal-istess Kodiċi ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li teżisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat (**Joseph Falzon et vs Avukat Ġenerali,** Kost 28/4/2017).

»Apparti dana hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

»Għalhekk il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-Perit Alan Saliba, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha ma hijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fondamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala il-kumpens għandha titħallas lir-rikorrent għall-ksur tal-jedd fondamentali tiegħu.

»**Benefikati magħmula mill-inkwilin**

»Fir-rigward tal-benefikati u l-ispejjeż li saru mill-intimati Camilleri fil-fond in kwistjoni, fil-fehma tal-Qorti dawn il-benefikati meta ġew effettwati waqt il-konċessjoni enfitewtika saru parti mill-fond u għalhekk mal-iskadenza tal-konċessjoni l-fond kellu jirriverti lura lis-sidien bil-benefikati magħmula. Barra minn hekk l-ispejjeż li għamel jew ma għamlux l-intimati huma irrelevanti għall-vertenza odjerna, u cioe' biex jiġi deċiż jekk l-artikolu 12(2) hux leżiv fil-konfront tad-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. L-istess għandu jingħad dwar l-ilment tal-intimat li l-proprjeta' in kwistjoni hija l-unika residenza tiegħu.

»**Dewmien**

»L-intimati jilmentaw lir-rikorrent baqa' passiv għal dawn l-aħħar, mill-inqas, tletin sena fis-salvagwardja tal-allegati drittijiet tiegħu.

»Rigward il-fattur tad-dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenzi riċenti mogħtija mill-Qorti Ewropea fosthom il-każ **Montanaro Gauci and Others vs Malta** fejn dik il-Qorti osservat hekk:

»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.

»Għalhekk illum is-sottomissjoni tal-intimati m'għadhiex legalment sostenibbli, aktar u aktar meta l-leżjoni għadha sseħħ.

»**Żgumbrament**

»L-Avukat Ġenerali wieġeb li t-talba għall-iżgumbrament tal-konjuġi Camilleri hija insostenibbli billi l-fond huwa okkupat minnhom bħala residenza ordinarja tagżhom u ta' uliedhom.

»L-intimati konjuġi Camilleri jissottomettu li r-rimedju ma għandux ikun li huma b'xi mod jiġu preġudikati fit-titolu li jgawdu fuq il-fond in kwistjoni.

»L-intimati Camilleri in oltre jirreferi għal xi allegat ftehim verbali bejnhom u r-rikorrent li huma u wliedhom kienu se jitħallew jibqgħu fil-post wara li jiskadi ċ-ċens. Il-Qorti tosserva li huwa assodat fil-ġurisprudenza li contra scriptum non est argumentum u fejn, bħal fil-każ odjern, il-partijiet waslu għall-ftehim li sar bil-miktub allura hija l-

intenzjoni kif espressa minnhom f'dak il-ftehim għandha, għall-effetti kollha tal-liġi, tipprevali fuq kull allegat ftehim verbali ieħor – pacta sunt servanda [**Gloria Beacom vs Anthony Spiteri Staines,** App 05/10/1998]. Għalhekk l-ellgat ftehim ma jistax jitqies li għandu valur probatorju li jidderoga minn dak kontenut fil-kuntratt tal-konċessjoni (ara **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et).**

»In kwantu għat-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-konjuġi Camilleri huwa stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' dina l-Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwestjonijiet bħal dawn. Dan jingħad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setgħat wesgħin ta' rimedju li tista' tagħti f'każ li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti attriċi. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali,** PA Kost 07/02/2017, **Victor Portanier et vs Avukat Ġenerali et,** Kost 29/04/2016 u **Portelli vs Avukat Ġenerali,** 25/11/2016).

»Għalhekk il-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt għandu jitqies għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

»Illi pero, l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jgħid ċar illi:

»Fejn ikun hem xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Dritt-ijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

»Għalhekk għall-finijiet tat-talba tar-rikorrent għaż-żgumbrament tal-konjuġi Camilleri, il-Qorti sejra tordna li l-intimati Camilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifikaw iż-żamma tagħhom tal-post tar-rikorrent.

»Jiġi rilevat li fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent irrefera għal żewġ deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali (Dr. Cedric Mifsud vs Avukat Ġenerali u dik ta' Cassar Torreġġiani vs Avukat Ġenerali) fejn huwa jgħid li f'dawk il-kawżi l-Qorti ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, mentri fil-fatt kull ma qalet il-Qorti Kostituzzjonali kien li l-intimat ma setgħax jistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jiġġustifika ż-żamma tal-post tar-rikorrent.

»**Spejjeż**

»Il-Qorti taqbel mal-intimati Camilleri li huma ma kellhomx jiġu ordnati jħallsu parti mill-ispejjeż relatati mal-mertu tas-sentenza billi huma ma kisru ebda liġi iżda straħu biss fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bħala inkwilini mil-liġi domestika. Mill-banda l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali bħala rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri. (ara f'dan is-sens **Raymond Cassar Torreġġiani et vs Avukat Ġenerali et,** Kost 29/04/2016).«

10. Peress li kien hemm *omissa decisione* fis-sentenza mogħtija fid-9 ta' Ottubru 2017, l-ewwel qorti tat sentenza oħra fid-19 ta' Ottubru 2017 fejn iddikjarat li d-*decide* tas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet premessi tad-9 ta' Ottubru 2017 għandu jinqara kif ġej:

> »tilqa' l-ewwel u t-tieni talba; tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent bi vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda mhux taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan fejn jirrigwarda l-fond 155 Triq ir-Repubblika, Valletta eskluż il-garage li jinsab fi Spurs Street li għalih ma japplikax l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158;
>
> »tiċħad it-tielet talba fejn bħala rimedju qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond mertu tal-kawża, inkluż il-garage li jmiss magħhom;
>
> »tilqa' r-raba, il-ħames u s-sitt talbiet u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrent is-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq ingħad, u ssib ukoll li l-intimati Camilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża, cioe l-fond ta' abitazzjoni 155 Triq ir-Repubblika, Valletta;
>
> »tordna li l-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-ispejjeż tal-kawża.
>
> »L-ispejjeż ta' dan ir-rikors jibqgħu bla taxxa. «

11. Il-konsiderazzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza tal-ewwel qorti tad-19 ta' Ottubru 2017:

> »**Ikkunsidrat**
>
> »Kif ben rilevat mill-partijiet, it-talba biex il-garage jiġi miżjud fir-rikors promotur intlaqgħu fil-mori tal-proċeduri b'digriet tal-11 ta' Mejju 2017. Sfortunatament il-Qorti naqset li tikkunsidra din il-kwistjoni mill-perspettiva legali u l-konsegwenzi, jekk kien hemm fuq it-talba kif ġiet miżjuda b'tali digriet. Is-sentenza tirrigwarda l-fond 155 Triq ir-Repubblika, Valletta bla distinzjoni jekk il-garage kienx inkluż fid-deliberazzjonijiet tal-Qorti o meno, ħaġa li din il-Qorti tikkonferma li bi sviżta tagħha ma għamlitiex u ser tagħmlu issa.
>
> »Il-Qorti tqis illi l-garage ma għandux ikun inkluż bħala applikabbli għat-talbiet ta' Anthony Aquilina kif magħmula fir-rikors promotur. Dan għaliex il-vjolazzjonijiet kostituzzjonali huma marbuta mal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Il-Qorti tal-Appell fil-kawża **George Attard et vs George Gatt** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2015 qalet hekk:

»Il-liġi tagħti l-jedd ta' konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri għal "dar ta' abitazzjoni" biss, u l-art. 2 tal-Kap. 158 jgħid illi b' "dar ta' abitazzjoni" l-liġi tifhem "bini jew parti minn bini mibdi jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bħala abitazzjoni separata". Għalhekk, meta fl-art. 12(2) il-liġi tgħid illi, fi tmiem l-enfitewsi, "l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera", dak il-jedd tagħtih dwar id-dar, i.e. dik il-parti mill-bini maħsuba għar-residenza, u mhux għall-bini kollu, ukoll jekk imniffed mad-dar. Fi kliem ieħor, il-jedd tal-konverżjoni tat-titolu jolqot biss dik il-parti tal-bini li titqies dar ta' abitazzjoni u mhux il-bini kollu li minnu tifforma parti. Għalhekk ingħad, fil-para. 9, supra, illi l-fatt tat-tniffid, sarx qabel jew sarx wara l-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1988, huwa irrelevanti. Hija ħaġa ovvja illi garage, min-natura tiegħu, ma huwiex maħsub għall-abitazzjoni.

»Ladarba l-jedd li tagħti l-liġi jolqot biss dik il-parti tal-bini li titqies dar ta' abitazzjoni, u ma jolqotx ukoll dik il-parti li, għalkemm parti mill-istess bini, ma hijiex maħsuba għall-abitazzjoni, ma huwiex relevanti jekk l-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-kuntratt kinitx illi l-enfitewsi jqisuha bħala ta' fond wieħed jew ta' żewġ fondi.

»Billi għalhekk il-garage mhux imħares bl-artikolu 12 tal-Kap. 158 l-ilmenti kostituzzjonali ta' Anthony Aquilina ma jistgħux jiġu kunsidrati bil-premessi kif magħmula, u għalhekk ma jistgħux jiġu milqugħa.

»Il-Qorti ma tqis bħala validu l-argument ta' Anthony Aquilina li l-artikolu 1531H tal-Kap. 16 fejn garaxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 li ma jiffurmawx partijiet minn dar mikrija tal-inkwilin bħala residenza ordinarja u mhux meqjusa bħala fondi kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid wara l-1 ta' Ġunju 1995. F'dan il-każ il-garage ma kienx mikri qabel l-1995 għax kien parti minn konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena bil-kuntratt mertu tal-kawża cioe 11 ta' Marzu 1985 (ara fol. 10 et seq. tal-proċess). Fi kwalunkwe każ pero l-istess artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jibda bil-kliem 'minkejja kull ħaġa oħra li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew liġi oħra'. Kif qalet il-Qorti fil-kawża **Carmela Borg et vs Publio Caruana** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-26 ta' Novembru 1985:

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

»Fir-rigward ġie hekk osservat fid-deċiżjoni fl-ismijiet Carmela Borg et vs Publio Caruana, Appell, Sede Inferjuri, 26 ta' Novembru 1985:-

»Jidher ċar mill-imsemmi artikolu 10B tal-Att XXIII tal-1979 (art. 12 tal-Kap. 158) illi l-leġislatur ried li d-dispożizzjonijet ta' dak l-artikolu jipprevalu fuq kull liġi oħra f'każ ta' kuntratti ta' enfitewsi temporanja. Għalhekk f'każ ta' terminazzjoni ta' enfitewsi temporanja ta' fond magħmula favur ċittadin Malti u li jkun jokkupah bħala r-residenza ordinarja tiegħu, il-kera għandu jkun kif stabbilit skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 10B u mhux kif stabbilit skond xi liġi oħra.«

12. L-Avukat Ġenerali appella mis-sentenza tal-ewwel qorti tad-9 ta' Ottubru 2017 b'rikors tat-23 ta' Ottubru 2017 li għalih irrisponda l-attur fit-30 ta' Ottubru 2017. Il-konvenuti l-oħra Michael Camilleri u Lydia Camilleri wkoll appellaw mis-sentenza tal-ewwel qorti b'rikors tat-8 ta' Novembru 2017 li għalih wieġbu l-Avukat Ġenerali u l-attur fl-10 ta' Novembru 2017 u fil-15 ta' Novembru 2017 rispettivament.

13. Din il-qorti ser tibda billi tgħid illi peress li ma sar l-ebda appell mill-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti: [a] ddikjarat li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur protetti taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni; [b] ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur protetti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-*garage* li jinsab fi Spurs Street, Valletta, dawn il-partijiet tas-sentenza appellata issa huma *res judicata*.

14. Ngħaddu issa biex nikkunsidraw l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali u l-aggravju tal-konvenuti l-oħra Michael u Lydia konjuġi Camilleri. Peress li dawn iż-żewġ aggravju huma sostanzjalment l-istess *i.e.* permezz tagħhom l-appellanti jargumentaw illi l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni żbaljata meta sabet li l-attur kien sfurzat biex jidħol fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanju tal-11 ta' Marzu 1985, din il-qorti ser tikkunsidrahom flimkien. L-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali ġie imfisser hekk fir-rikors tal-appell tiegħu:

> »11. Illi l-ewwel aggravju kif fuq aċċennat jikkonċerna dik il-parti fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent

appellat kif sanċiti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»12. L-esponent Avukat Ġenerali jikkontendi li meta r-rikorrent appellat daħal f'kuntratt ta' enfitewsi fil-11 ta' Marzu tas-sena 1985, huwa kellu għarfien tal-fatt li skont l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** dik il-konċessjoni enfitewtika kienet ser tinqaleb f'kirja mal-għeluq tagħha u li dik il-kirja kienet ser tkun protetta u kkontrollata, kemm fejn jidħol it-tul tal-perijodu lokatizju u kif ukoll fejn għandu x'jaqsam mal-kwantum tal-kera. Għalhekk meta r-rikorrent appellat iffirma l-ftehim tal-konċessjoni enfitewtika temporanja huwa kien jaf tajjeb taħt liema reġim legali kien sejjer jidħol u x'kienu l-konsegwenzi ta' dak it-tip ta' rapport legali. Jiġi b'hekk li r-rikorrent appellat ma setax issa aktar minn tletin sena wara jilmenta kostituzzjonalment minn din l-għażla ħielsa li huwa ħa dak iż-żmien. Dan anke għaliex *volenti non fit injuria;*

»13. Madankollu jidher mis-sentenza appellata li l-Ewwel Onorabbli Qorti warrbet din is-sottomissjoni għaliex fil-fehma tagħha minħabba s-sistemi legali li kienu jsaltnu fl-1985, speċifikament il-liġi tal-kera u l-liġi tar-rekwiżizzjoni, ir-rikorrent appellat ma kellux triq oħra ħlief li jidħol f'kuntratt ta' enfitewsi temporanju. L-Ewwel Onorabbli Qorti sostniet li r-rikorrent appellat ġie bħal imġiegħel jidħol f'dan il-kuntratt għaliex inkella l-ġid tiegħu kien jiġi rekwiżizzjonat mill-Gvern;

»14. L-esponent Avukat Ġenerali ma jħossx li dan ir-raġunament tal-Ewwel Onorabbli kien wieħed tajjeb;

»15. Kwistjoni simili ħafna għal din tallum, tqajmet fil-kawża ***Emilia Farrugia vs. Kummissarju tal-Artijiet et*** deċiża mill-Qorti fid-19 ta' Jannar 2010. F'dik is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fuq din il-materja:

»*Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-allegazzjoni tal-appellanti li fil-każ tagħha kienet seħħet esproprijazzjoni tal-għamla de facto. M'hemmx dubju li l-appellanti hija l-proprjetarja tal-fond inkwistjoni – dan il-fatt qatt ma ġie kontestat, apparti li ġie dikjarat, fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu 1990 li hija kienet wirtet il-mezzanin mingħand ommha. Bħala proprjetarja hija mhux biss setgħet tuża u cjoe' tgawdi l-proprjeta' skont l-iskop tal-istess oġġett iżda kellha d-dritt u l-liberta' li bħala sid illi tidħol f'relazzjonijiet ġuridiċi ma' ħaddieħor billi tbiegħ il-proprjeta' jew tikkonċediha b'enfitewsi, tikriha jew tagħtiha saħansitra b'donazzjoni jew użufrutt lil ħaddieħor. Għalhekk, peress li "the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property" (***Marckx v. Belgium*** *(application no. 6833/74), deċiża fit-13 ta' Ġunju 1979, para. 63, l-appellanti, volontarjament u liberament mingħajr ebda sfurzar minn ħaddieħor (għall-anqas mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżulta xejn minn dan), eżerċitat dan id-dritt tagħha meta bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond de quo. Tali relazzjoni ġuridika attivat il-mekkaniżmu – u li kien diġa' jeżisti – li jinsab fl-****Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158 tal-Li[ijiet ta' Malta]*** *li fid-data tal-konċessjoni tal-enfitewsi temporanja kien ilu fis-*

*seħħ disgħa u għoxrin sena, u f'tali perijodu l-Qrati tagħna u l-Qorti ta' Strasbourg ippronunzzjaw ruħhom kemm-il darba x'iġġustifika tali provvediment. Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-**Artikolu 12** tal-imsemmija Ordinanza u għalhekk għall-kontroll fuq l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku kif stabbilit b'dak l-artikolu.*

»16. Konklużjonijiet analoġi ġew meħuda wkoll fis-sentenzi ***Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2012, ***Sean Bradshaw et vs. Avukat Ġenerali et*** maqtugħha mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015 u ***Avukat Leslie F. Grech pro et nomine et vs. Nicolo' Isouard Band Club et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ġunju 2015. Fihom ġie kkonfermat il-prinċipju li wieħed ma jistax jargumenta li sofra l-konsegwenzi ta' xi liġi meta huwa kien jaf bihom fil-mument li ttrasferixxa l-proprjeta' tiegħu;

»17. Tabilħaqq, l-esponent jemmen bi sħiħ li dan it-tagħlim li ġej mill-pronunzjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali jgħodd perfettament għax-xorta tal-każ li għandna quddiemna. Dan għaliex anke fil-każ taħt diskussjoni meta r-rikorrent appellat daħal f'enfitewsi temporanja, huwa kellu l-għarfien x'kien ħa jiġri wara t-tmiem tal-konċessjoni skont id-dispost tal-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.** Għalhekk meta huwa nnegozja l-kuntratt fl-1985 huwa messu għażel forma ta' rapport kuntrattwali differenti jew ħaseb għal żieda perijodika taċ-ċens. Fi żgur ladarba huwa kien ħa dik id-deċiżjoni b'mod volontarju ma jistax issa jipprova jreġġa' l-vleġeġ tal-arloġġ lura billi jinqeda b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali;

»18. F'din il-qagħda l-esponent assolutament ma jaqbilx mal-Ewwel Onorabbli Qorti li r-rikorrent appellat kien imġiegħel jidħol fil-konċessjoni enfitewtika għaliex inkella l-ġid tiegħu kien jinqabad bir-rekwiżizzjoni. Minbarra li din il-ħaġa qatt ma ġiet ippruvata għaliex ir-rikorrent appellat ma ħarrikx rappreżentant mill-Awtorita' tad-Djar biex jikkonferma dan, tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu li, bil-liġi (**artikolu 978(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta),** il-kunsens jitqies li jkun meħud taħt vjolenza jekk din taħkem fuq persuna raġonevoli b'mod li ġġegħilha tibża' li hija nnifisha jew ħwejjiġha jistgħu jitqegħdu għal xejn b'xejn f'periklu ta' ħsara kbira (ara ***Saviour Calleja vs. Margaret Buttiġieġ,*** Appell Inferjuri tat-12 ta' Diċembru 2002);

»19. Biex il-vjolenza tħassar il-kunsens, irid jintwera li kienet (a) il-kawża determinanti li tkun ġiegħlet lill-parti li tidher għall-kuntratt, (b) il-frott tal-ħidma tal-persuna li eżerċitatha biex jinkiseb dak il-kunsens u (ċ) li l-kunsens hekk meħud ikun ir-riżultat tal-vjolenza hekk eżerċitata u mhux ir-riżultat aċċidentali ta' għamil maħsub biex jinkiseb riżultat ieħor. Għalhekk, biex il-vjolenza tkun biżżejjed biex ixxejjen il-kunsens, trid tkun determinanti, gravi u, fuq kollox, inġusta b'mod li tqanqal f'persuna raġonevoli biżgħa li tesponiha jew lil qarib tagħha għal ħsara fil-ġid jew fil-persuna tagħha (P.A. GV 30.6.2000 fil-kawża ***Francis Scicluna vs. Dominic Cutajar*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-16.4.2004));

»20. Huwa miżmum ukoll li biex it-theddida tkun gravi u determinanti jrid jintwera minn min jallega l-vjolenza li l-parti ma kellhiex mod kif

teħles mill-vjolenza eżerċitata fuqha jekk mhux billi tiffirma l-obbligazzjoni li tkun tressqet quddiemha (P.A. TM 25.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Busuttil noe vs. Anthony Żahra et*** (mhux appellata)). Madankollu, mhux kull stat ta' ansjeta' jwassal biex kunsens mogħti fuq kuntratt ikun wieħed bla siwi, jekk kemm-il darba jintwera li l-parti kontraenti kienet taf x'inhi tagħmel (App. Ċiv. 9.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Evan T. Camilleri et vs. Michelina Vella);***

»21. L-ipoteżi ta' rekwiżizzjoni msemmija mill-Ewwel Onorabbli Qorti mhijiex sitwazzjoni li tnissel *"una grave lesione dell'integrita' fisica e morale"* ***(Kollez Vol.XXIX.II.749).*** Lanqas ma hija ċirkostanza *"ingiusta ed illegittima"* **(Kollez. Vol. XXVIII.III.878)** li kienet tant qawwija li ma kinitx tħalli lir-rikorrent appellat jaħseb jew jaġixxi fil-liberta' u bil-pjeni fakoltajiet mentali tiegħu. Għalhekk din ir-raġuni indikata mill-Ewwel Onorabbli Qorti bħala l-motiv li ġegħlet lir-rikorrent appellat jiffirma l-kuntratt tal-enfitewsi fl-1985 ma tistax tikkwalifika bħala xi sura ta' vjolenza li kienet tivvizzja l-kunsens tiegħu;

»22. *Multo magis* jekk il-kuntratt tal-1985 ma sarx bil-kunsens ħieles tar-rikorrent appellat, allura ma kien hemm xejn xi jżommu milli jitlob ir-rexxissjoni tiegħu skont il-liġi. Għalhekk la r-rikorrent appellat ma mexiex biex iwaqqa' l-kuntratt ma jistax jiġi issa u jippretendi f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali li dak il-kuntratt ma jiswa' xejn jew li ma kienx validu;

»23. Affermat li l-kuntratt tal-1985 huwa wieħed validu u sar bid-dehen tal-appellat allura huwa marbut b'dak il-ftehim, inkluż li mal-għeluq tal-enfitewsi r-rapport mal-utilista jinbidel f'wieħed ta' kirja. Bilkemm hemm bżonn illi jingħad, jekk kemm-il darba l-appellat ma xtaqx li jissottometti ruħu għal dan ir-reġim partikolari huwa dejjem kellu l-għażla li jieħu triq oħra. Iżda ladarba huwa ħa din it-triq ma jistax issa jmur lura mill-passi tiegħu;

»24. F'dan il-kuntest ir-riferenza li l-Ewwel Onorabbli Qorti għamlet għas-sentenza ***Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et*** mhijiex tajba. F'dak il-każ Rose Borg u l-awturi tagħha daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi biex jinħelsu minn ordni ta' rekwiżizzjoni **li ġa kienet tolqot il-ġid tagħhom.** Kif tenniet il-Qorti Kostituzzjonali Rose Borg u l-awturi tagħha għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan ma kienx jolqot ħażin daqs kirja taħt il-**Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta;**

»25. Kuntrarjament għal dak il-każ, fiċ-ċirkostanzi tal-każ li għandna quddiemna, Anthony Aquilina ma kellux *'ix-xabla ta' Damokle'* tar-rekwiżizzjoni mdendla fuq rasu għaliex meta huwa ffirma l-kuntratt tal-enfitewsi d-dar numru 155 fi Triq ir-Repubblika, Valletta ma kinitx suġġetta għal xi ordni ta' rekwiżizzjoni. Jiġi b'hekk li huwa kien għal kollox ħieles meta għażel li jagħti din id-dar b'enfitewsi temporanja;

»26. Tabilħaqq, dan il-każ aktar jista' jiġi mqabbel mas-sentenza ***Franco Buttiġieġ et vs. Avukat Ġenerali et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015. Fiha ngħad hekk, *"meta l-awturi tal-atturi taw il-fond b'enfitewsi fl-1981 kienu jafu illi: (i) kienu qegħdin jiftiehmu fuq ċens relattivament baxx; (ii) l-enfitewsi meta tintemm kienet sejra tinbidel f'kiri li jintiret u jiġġedded; (iii) il-kera jinħadem fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żjieda fl-għoli tal-ħajja u għalhekk*

*sejjer jibqa' relattivament baxx daqs iċ-ċens li ftiehmu dwaru huma fl-1981; u (iv) il-ħtieġa tagħhom ma hijiex raġuni tajba biex ikunu jistgħu jieħdu l-fond lura. Mela meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-**art. 12 tal-Kap 158** ġa kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt. L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battal bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilita' qawwija jekk mhux ukoll probabbilita' illi fond battal jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali. Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-**Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"]** u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġa kien hemm mill-bidu";*

»27. Għalhekk ġaladarba r-rikorrent appellat kien konxju bil-pożizzjoni fattwali u legali viġenti fiż-żmien ta' meta ġie ffirmat il-ftehim fl-1985 u saħansitra jidher li huwa aċċetta din il-pożizzjoni legali billi aċċetta l-kera mingħand l-intimati miżżewġin Camilleri, ma jistax ir-rikorrent appellat validament jgħid li, bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa ġie imfixkel jew imċaħħad mit-tgawdija xierqa tal-proprjeta' tiegħu kif kontemplat fil-**Konvenzjoni Ewropea;**

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk l-ilment tar-rikorrent kif imsejjes fuq l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** kellu jiġi miċħud u mhux milqugħ;«

15. L-aggravju tal-konvenuti l-oħra Michael u Lydia Camilleri ġie imfisser hekk fir-rikors tal-appell tagħhom:

»Illi l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi u tal-liġi meta kkonkludiet illi l-intimati Camilleri ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet ta l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi f'dawn il-proċeduri l-konjuġi Camilleri eċċepew illi f'dan il-każ partikolari l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u għalhekk ir-rikorrenti kienu jafu l-konsegwenzi ta' l-aġir tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara u l-konsegwenzi ta' konċessjoni enfitewtika kienu ċari wkoll. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw dwar il-liġi li għażlu li jinqdew biha huma stess. Is-sentenzi li ngħataw riċentement f'ċirkostanzi simili kienu kollha jikkonċernaw kuntratti ta' enfitewsi temporanja li pero kienu saru qabel l-Att XXIII tal-1979. Dan huwa każ differenti. Konsapevoli ta' dan il-fatt l-ewwel Qorti bbażat il-konklużjonijiet tagħha fejn sabet leżjoni fuq il-

fatt illi skont l-ewwel Qorti r-rikorrenti ma kellhomx għażla libera meta taw il-fond in kwistjoni b'enfitewsi temporanja għaliex l-alternattiva kienet riskju li l-fond jiġi rekwiżizzjonat.

»Illi bid-dovut rispett, l-appellanti ma jaqblux ma' dan ir-raġunament. Ma tistax tinstab leżjoni a bażi ta' liġi waħda minħabba riskju ta' konsegwenzi ta' liġi oħra. Fi kliem ieħor ir-rikorrenti kien imisshom ma aċċettawx li jagħtu l-fond b'enfitewsi temporanja. Il-pussess tal-fond kien jibqa' għandhom u mbagħad jekk isseħħ rekwiżizzjoni tal-fond de quo ir-rikorrenti dejjem setgħu jikkontestaw dik ir-rekwiżizzjoni. Kienu imbagħad jipproċedu anke okkorrendo kostituzzjonalment a bażi tar-rekwiżizzjoni. Pero kif aġixxew ir-rikorrenti għażlu konsegwenza ta' preġudizzju għalihom sabiex jevitaw riskju ta' possibilita' ta' preġudizzju a bażi ta' liġi oħra.

»Illi apparti minn hekk il-ġurisprudenza tgħallimna xi jrid ikun hemm sabiex għażla li wieħed jidħol f'obbligazzjoni kontrattwali ma titqiesx waħda libera. Iċ-ċirkostanzi odjerni ma jinkwadrawx ruħhom taħt dak l-insenjament.

»Illi jrid jingħad ukoll f'dan il-kuntest illi huwa biss bi żvilupp f'sentenzi riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali illi nsibu dikjarazzjonijiet illi l-inkwilin ma jistax jippretendi li jibqa' jgawdi minn protezzjoni tal-liġi. Dan pero' jmur ferm oltre mis-sentenza tal-Qorti Ewropea u addirittura jaqleb il-"fair balance test" wisq favur is-sid a skapitu ta' l-inkwilin li ma jkollux rot salv li jkun sab ruħu f'sitwazzjoni fejn dejjem aderixxa ruħu mal-liġijiet tal-pajjiż li sussegwentement jiġu dikjarati leżivi ta' xi dritt fundamentali. Issir referenza għas-sentenza *Montanaro Gauci vs Malta* fejn il-Qorti Ewropea kkritikat bl-aħrax il-liġijiet tal-kera lokali fis-sens li għadhom jippreġduikaw lis-sid. Din is-sentenza pero' meta tikkonsidra r-rimedju adegwat tagħmel referenza għas-sentenza *Ghigo vs Malta.* F'din is-sentenza ta' l-aħħar insibu s-segwenti:

»"The wish to take possession of the building for the owner's use or for the use of any member of his family cannot amount, in itself, to hardship (see section 8(2) and (3) of the Housing Act – paragraph 22 above). Therefore, it was not open to the applicant to obtain restitution of his property solely on the basis that he needed to move into the house in Paola with his family (see paragraph 5 above)."

»Verament din is-sentenza ma titrattax il-Kap. 159 pero titratta każ ta' rekwiżizzjoni. L-insenjament pero kontenut f'dik is-sentenza japplika għaċ-ċirkostanzi odjerni dwar x'għandu jkun ir-rimedju adegwat.

»Issir referenza wkoll għas-sentenza *Fleri Soler and Camilleri vs Malta* li wkoll, għalkemm ingħatat fi sfond ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, l-insenjament japplika wkoll għaċ-ċirkostanzi odjerni:-

»"59. In the Court's view, the measures taken by the authorities were aimed at subjecting the applicants' property to a continued tenancy rather than at taking it away from them permanently. Therefore, the interference complained of cannot be considered as a formal or even de facto expropriation, but constitutes a means of State control of the use of property. It follows that the case should be examined under the

second paragrpah of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII).”

»Illi dan japplika iktar u iktar fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn, kif spjegat, ir-rikorrenti kienu jafu l-konsegwenzi legali kollha meta ffirmaw il-kuntratt ta’ enfitewsi temporanju kif fuq spjegat.«

16. L-attur wieġeb hekk għall-appell tal-Avukat Ġenerali:

»...

»Illi għandu jingħad illi l-fond ma kienx fond dekontrollat skond dokument E fil-proċess u għalhekk il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kif ukoll għad-disposizzjonijiet f’każ ta’ kiri tas-sanzjonijiet imposti mir-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944.

»Illi dan kien ifisser illi kieku l-fond inżamm mhux mikri u okkupat l-awtoritajiet Governattivi ta’ dak iż-żmien kienu jirrekwiżizzjonaw l-istess fond, jittieħed minn idejn is-sidien u jaqa’ f’idejn l-Awtorita’ tad-Djar sabiex tiġi allokata persuna b’kera irriżorja ġaladarba l-fond ma kienx dekontrollat.

»...

»... l-unika mod sabiex jissalvagwardjaw ħwejjiġhom mir-rekwiżizzjoni huwa li jikkonċedu dan il-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu fil-11 ta’ Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius skond dokument B fil-proċess.

»Illi huma qatt ma ppretendew illi r-rata ta’ inflazzjoni tul iż-żmien u l-valur lokatizzju tal-fond kellu jitbiddel tant radikalment illi ma jżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u għalhekk l-appell tal-Avukat Ġenerali imsejjes fuq il-fatt illi l-atturi kienu jafu u setgħu jipprevedu l-konsegwenzi tal-Att XXIII tal-1979 huma għal kollox mhux fattwali kif del resto dawn il-Qrati u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kellhom l-opportunita’ li jiddeċiedu sia fil-kawża ta’ **“Rose Borg vs Avukat Ġenerali et” deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta’ Frar 2016 kif ukoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem “Żammit & Attard Cassar vs MALTA” deċiża fit-30 ta’ Lulju 2015.**

»Illi ma jfissirx illi għax l-atturi taw il-proprjeta’ b’enfitewsi temporanja fl-1985 b’daqshekk irrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex jirċievu kumpens xieraq skond il-valur lokatizzju tal-fond. Ma setgħu qatt jippretendu illi l-inflazzjoni fis-suq tal-kiri ser ikun tant kbir li d-drittijiet tagħhom ser jiġu leżi u l-anqas jista’ jingħad illi huma kellhom ozzjoni oħra biex isalvaw ġidhom ħlief li jbiegħu l-fond in kwistjoni għax kieku ħallewħ vojt, dan kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni u kieku krewh għad-disposizzjonijiet drakonjani tal-liġijiet tal-kera u għalhekk kull ma għamlu huwa biex jipproteġu ħwejjiġhom imma kienu sfurzati biex jagħmlu dan u għalhekk m’għandux jiġi kkunsidrat illi huma rrinunzjaw għad-drittijiet proprjetarji tagħhom.

»...

»Illi bil-liġi kif inhi, l-appellati qajla jistgħu jieħdu lura l-post tagħhom u dan kif ġie deċiż fil-kawża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-15 ta' Settembru 2009 fil-kawża "Amato Gauci vs MALTA" u dan għaliex l-emendi fil-liġi ġabu "a forced landlord-tenant relationship".

»Illi dan it-teħid... sar b'mod obbligatorju mill-istess liġi u kontra r-rieda ta' sidi l-post. Dan it-teħid irid jitqies fid-dawl illi huwa biżżejjed biex jirriżulta ksur tal-imsemmi artikolu fejn jirriżulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mit-tgawdija tal-istess proprjeta'" – vide sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fl-ismijiet "Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et".

»Illi jista' jingħad li l-kirja li inħolqot bil-liġi dwar il-post tal-appellati kienet ta' bilħaqq għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju...

»Illi t-teħid tal-proprjeta' jammonta għal forma ta' kontroll kif sid jista' jinqeda bi ħwejġu u ukoll b'liema kundizzjonijiet titmexxa l-kirja u għalhekk bla dubju għal forma ta' kontroll fuq l-użu minn naħa tiegħu ta' dik l-istess proprjeta' ...

»Illi barra l-ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hemm ksur ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistipula tlett regoli u cioe l-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna, kemm fiżika u morali, tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet; it-tieni regola trid biex persuna ma titħallix tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet, irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipju ġenerali tad-dritt internazzjonali; it-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni.

»Illi dawn it-tlett regoli jridu jiftehmu b'qari ma' xulxin – vide sentenza Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru 1982 fl-ismijiet "Sporrong and Lonnroth vs SVEZJA".

»Illi għalhekk dawn ir-regoli ma jagħtux jedd assolut jew insindikabbli lill-Istat għax tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għal jedd tal-individwu li jgawdi ħwejjġu u ġidu bil-kwiet u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qis fil-parametri permessi mill-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jieħux ġid f'idejh imma bħal fil-każ il-Qorti għandha illum quddiemha jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregola l-użu u t-tgawdija tal-ġid – vide sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet "Robert Galea vs Avukat Ġenerali et".

»Illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jirreferi għall-interess pubbliku u mhux għall-iskop pubbliku. Huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali – vide sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-6 ta' Ottubru 1999 fl-ismijiet "Mousu et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku".

»Illi jrid jiġi stabbilit jekk dan l-għemil partikolari jżommx "fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individuals fundamental rights.

The search of this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1" – vide sentenza Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru 1982 fl-ismijiet "Sporrong and Lonnroth vs SVEZJA".

»Illi jrid jiġi stabbilit illi biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta' persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, jrid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil u mhux sempliċement ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Dak il-bżonn jew aspirazzjoni fl-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna – vide Qorti Kostituzzjonali tal-10 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet "Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet".

»Illi minkejja li l-Istat għandu setgħat wiesgħa ta' diskrezzjoni ma dan kollu kif titwettaq dik id-diskrezzjoni, jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta' u dawk tal-individwu imġarrab bit-twettiq tagħha u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjeta' u kif ukoll jekk ikun sempliċement dwar indħil fl-użu tagħha.

»Illi m'hemmx dubbju li fil-każ odjern, l-indħil li minnu jilmentaw l-appellati seħħ bis-saħħa tal-liġi ossija l-Att 23 tal-1979 partikolarment l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»...

»Illi meta l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera ġdida ex lege ma' kemm kien l-ammont taċ-ċens li kien jitħallas matul l-konċessjoni enfitewtika inħolqot sitwazzjoni inaċċettabbli għall-appellati fl-egħluq tal-konċessjoni. Kemm hu hekk, it-tqabbil li llum isir dwar il-valur lokatizzju tal-fond iwassal għal riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera. Effettivament, l-appellanti qed iħallas 10% tal-kera li għandu jħallas fuq il-fond in kwistjoni kif ġie determinat mill-Perit Alan Salba li ġie appuntat mill-istess Qorti u li għandu jkun ta' €7,840 fis-sena. Dan huwa għal kollox sproporzjonat u jikkrea żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

»Illi dan il-fattur 'ictu oculi' jirriżulta li l-aspett tal-proporzjonalita' tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid ġie leż.

»Illi mhux ġust li l-appellanti jippretendi li jibqa' jgawdi l-fond u jħallas lill-appellati 10% ta' dak li kellu jħallas fuq is-suq għal fond in kwistjoni.

»Illi l-appellati mhumiex obbligati li jissussidjaw bi ħwejjiġhom lil ħaddieħor fit-tgawdija ta' l-fond tagħhom u jbgħatu dan in-nuqqas tal-kera li huma talvolta jistgħu jirċievu fuq il-fond in kwistjoni.

»Illi l-piż finanzjarju huwa mitfuħ kollu fuq l-appellati. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista' jinkera kemm fi żmien meta ingħalqet il-konċessjoni enfitewtika kif ukoll kemm kien jinkera llum kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi.

»Illi fil-kawża kif diġa ingħad tqabbad il-Perit Alan Saliba li rrelata fuq il-valur lokatizzju tal-post fejn jirriżulta illi waqt ir-rikorrenti fil-10 ta' Marzu 2006 kellhom jirrikonoxxu lil intimati Camilleri bħala inkwilini tagħhom, bil-kera annwali li huma qed jirċievu €375 kull sitt xhur meta il-valur

lokatizzju tal-fond dak iż-żmien kellu jkun €7,213 fis-sena 2006, €7,605 fl-2011 u €7,840 fl-2016.

»Illi effettivament fit-2006 huma kienu qed jirċievu 1:09 tal-kera dovuta waqt li fis-sena 2015 kienu qed jirċievu 1:10 tal-kera dovuta.

»Illi dan huwa ksur lampanti tad-drittijiet proprjetarji stante li ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

»Illi fl-ebda waqt u taħt l-ebda ċirkostanza ma setgħu s-sidien jipprospettaw din l-inflazzjoni astronomika li qed iċċaħħad lilhom mill-kumpens xieraq li huma talvolta kellhom jirċievu fuq ħwejjiġhom.

»Illi rriżulta mill-provi illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u ma setgħax jiġi ddekontrollat għax ma kienx *owner occupied* f'Marzu 1958 peress li l-antekawża tal-atturi u l-antekawża minnhom ma kienux jgħixu fil-fond in kwistjoni u l-ewwel krew il-fond fil-frattemp u fil-frattemp xtrawh kif irriżulta mid-dokument A u E tal-1 ta' Marzu 2016 mibgħuta mid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku.

»Illi ġaladarba d-dar ma kenitx owner occupied fl-1958 għax kienet mikrija lil terzi, ma setgħetx tiġi ddekontrollata a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Illi l-konsulent legali ta' l-attur ta' dak iż-żmien kien ta parir korrettement illi kieku huma kellhom jikru d-dar, il-kera li huma kellhom jirċievu kienet tkun dik stabbilita a bażi tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944 a bażi tal-fair rent liema kumpens tal-kera ma seta' qatt jeċċedi dak stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre illi d-dar kienet tkun soġġetta għar-rekwiżizzjoni li dak iż-żmien kienu qed joħorġu bħal pastizzi!

»Illi għalhekk l-unika għażla li kellu l-attur fl-1985 biex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat u biex l-anqas jaqgħu taħt id-disposizzjonijiet tal-"fair rent" illi huma jagħtu l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u dan bħala l-unika mod biex isalvaw il-proprjeta' tagħhom bl-isperanza li xi darba tiġi għandhom u jirċievu kumpens ġust għall-istess dar.

»Illi r-realta' soċjali f'Malta fil-qasam tad-djar fi snin sebgħin u tmenin kienet dik li ġie spjegat hawn fuq ossija illi l-fond kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni jekk jibqa' vojt u jekk jitolbu kera tas-suq, huma kienu jsibu lilhom iffaċċjati b'rikors quddiem il-Bord tal-Kera biex b'hekk il-kera tiġi diminwita u tkun dikjarata a bażi tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944.

»Illi għalhekk il-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius għal 21 sena tal-fond 155 Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena kien jassikura lil Familja Camilleri tirċievi l-kumpens ġust tas-suq ta' dak iż-żmien għax b'hekk il-fond ma kienx jaqa' taħt il-liġijiet restrittivi tal-kera u ma setgħax ikun soġġett għal rekwiżizzjoni mill-Gvern.

»Illi għalhekk ir-rikorrenti kellhom per forza jirrikorru għal konċessjoni enfitewtika temporanja biex huma jsalvaw il-proprjeta' tagħhom.

»Illi **l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet "Rose Brg vs Avukat Ġenerali et" tal-25 ta' Frar 2016 kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza tagħha tal-11 ta' Lulju 2016** ikkunsidrat f'każ simili bħal dan li l-Qorti għandha quddiemha llum **illi *"l-liberta' kontrattwali tas-sidien ġiet imxekkla fl-1981 minħabba l-qafas legali li kien jimilita' kontra t-tgawdija ħielsa tla-proprjeta'. Kien fatt reali għas-sidien li l-proprjeta' tagħhom kienet a riskju ta' rekwiżizzjoni".***

»Illi l-fatt li kien hemm riskju reali ta' rekwiżizzjoni jew teħid ieħor sforzuz bilfors jimpinġi fuq il-liberta' tal-għażla u fuq il-volonta' tas-sid oltre l-liġijiet restrittivi ai termini tar-Rent Restriction Dwelling House Ordinance tal-1944.

»Illi mhux biżżejjed li wieħed jgħid li setgħu jbiegħu l-fond jekk iridu għaliex dan ukoll ifisser li hemm indħil mill-istat fuq il-liberta' sħiħa fuq it-tgawdija tal-proprjeta' – ***ius utendi, fruendi u abutendi.***

»Illi l-kirjiet ġew liberalizzati bl-Att XXXI tal-1995 biex b'hekk id-disposizzjonijiet tal-Artikolu XII tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data imma mhux għal dawk li kienu saru qabel dik id-data.

»Illi l-Prim Awla tal-Qorti Kostituzzjonali sabet ukoll fil-kawża fuq imsemmija illi l-intimat Avukat Ġenerali ma ġab l-ebda prova biex jiġġustifika għaliex din id-distinzjoni baqgħet treġġi anke fil-konfront tal-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu oriġnali jew rilokatizzju ta' 15 il-sena sussegwentement għall-1 ta' Ġunju 1995.

»Illi l-liġi reġgħet ġiet riveduta bl-Att X tal-2010 pero' l-okkupazzjoni forzata baqgħet fuq l-istatut.

»F'każ riċenti deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem : Application no. 1046/12 case of Żammit and Attard Cassar vs MALTA deċiż fit-30 ta' Lulju 2015** ġie deċiż:

»*"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusal of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, Sect 27 and 34, 21 December 2010).*

»*49. "More recently in R&L, s.r.o. and Others v. The Czech Republic (Nos 37926/05, 25784/09, 36002/09, 44410/09 and 65546/09, 3 Julyu 2014) the court specifically examined whether Article 1 of Protocol no. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge taht rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their*

respective houses, their rents had been set in accordance with the Rent Regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. ***The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as for the Court waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to have exercised it.*** *There was no waiver of a right in a sitaution where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the Rent Control Regulations had constituted an interference with the landlord's right to use their property".*

»Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi tal-fatti speċi tal-kawża tallum ma jistax jingħad li l-familja Aquilina kienet libera biex tidħol fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena ai termini ta' l-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, dokument B fil-proċess stante li hija ma kellhix għażla oħra u b'daqshekk m'għandhiex tiġi kkunsidrata illi hija rrinunzjat għad-dritt li hija tirċievi l-kumpens ġust wara t-terminazzjoni ta' tali konċessjoni enfitewtika temporanja u dan għaliex ma kellhix għażla oħra fi żmien li daħlet fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja għajr li tbiegħ il-fond għax kieku ma għamiltx dan, kienet tkun soġġetta għal-liġijiet ristrettivi tal-kera kif ukoll il-fond kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.

»Illi għalhekk l-uniku mod biex isalvaw il-proprjeta' tagħhom kienet li jagħtuha b'konċessjoni enfitewtika temporanja u għalhekk talli huma użufruwixxew mil-liġijiet viġenti sabiex isalvaw ħwejjiġhom b'daqshekk huma ma rrinunzjawx għad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sabiex jirċievu kumpens xieraq wara t-terminazzjoni ta' tali konċessjoni enfitewtika temporanja.

»Illi għalhekk it-test li għandu issa jsir huwa biex wieħed irid jara jekk jesistix sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u ġja ġie ppruvat li r-rinunzja għad-dritt ma kenitx waħda libera u espressa fejn id-drittijiet ġew rinunzjati b'mod ċert u prevedibbli.

»Illi x'setgħu jagħmlu l-antekawża tal-atturi? L-unika soluzzjoni li kellhom biex jissalvagwardjaw il-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u jew il-fair rent, hija li jagħtuha b'konċessjoni enfitewtika temporanja kif għamlu u għalhekk kellhom dak li l-Ingliżi jgħidulu Hobson's Choice minħabba l-liġijiet restrittivi li għad għandha fil-kompendju tal-liġijiet tal-kera.

»Fil-materja tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fejn jirriżulta sproporzjon sanċit mill-konvenzjoni, l-eżami tal-Qorti għandha tkun waħda li tiffavorixxi l-protezzjoni tad-dritt u żgur kumpens ta' 1:10 kif sab il-Perit Alan Saliba ma jista' qatt ikun ġust u ekwu u sanċit minn din il-Qorti għax b'hekk tkun qed tiġi kkawżata u konfermata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għal kumpensazzjoni ġusta wara teħid sfurzat tal-proprejta' tal-atturi.

»Illi l-awtur tal-atturi fl-1985 kien qed jirċievi kompensazzjoni ġusta skond is-suq imma fl-2006 il-kompensazzjoni li kellu jirċievi ai termini

tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet ta' LM200 fis-sena meta effettivament skond il-Perit Alan Saliba, dak iż-żmien skond il-forzi tas-suq huma kellhom jirċievu €7,213 bl-awmenti għas-snin sussegwenti.

»Illi l-ebda fair balance ma jeżisti bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkilin u dawk tal-komunita' in ġenerali kif del resto ġie deċiż mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *Beyeler v. Italy, no 33202/96, 107 ECHR 2000 – 1 u J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pyv (Oxford) Land Lt, no 44302/02 – 75 ECHR 2007-III.***

»Illi dan kollu ġie kkonfermat fil-kawża **"Philip Amato Gauci et v. Avukat Ġenerali et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006** kif ukoll fil-kawża **"Residual Limited v. Kummissarju ta' l-Artijiet" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta' Ottubru 2011** kif konfermati fis-sentenza **"Żammit and Attard Cassar v. MALTA" deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem:**

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

»*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 complaince of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference iwth freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy (GC), no 22774/93, 54 ECHR 1999-V and Broniowski, cited above, 151".*

»Illi l-antekawża tar-rikorrenti ġaladarba ma setgħux jikkontrattaw liberament f'kirja minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera u minħabba l-esistenza ta' proċeduri u imposizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sidien kif qatt jistgħu jiġu mċanfra li huma kkuntrattaw liberament taħt id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

»Illi fl-1985 huma kienu qed jirċievu l-kumpensazzjoni ġusta u qatt ma setgħu jaħsbu u jippretendu illi l-inflazzjoni fis-suq ser tkun 1:10.

»**Illi l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et", 25/2013 LSO, deċiża fil-25 ta' Frar 2016** u kkonfermata mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016,** iddeċidiet li **"wara li eżaminat il-fatti tal-każ, ma tistax tikkonkludi li meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika, s-sidien setgħu jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk li din il-**

Qorti ma tistax taċċetta teżi li timporta r-rinunzja inkondizzjonata, indefinita u perpetwa ta' sid ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tiegħu b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali, li fir-realta' tali interess l-anqas m'għadu jreġġi tul il-milja taż-żmien."

»Illi għalhekk fil-każ odjern bħal fil-każ ta' "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" l-antekawża tar-rikorrenti **"kienet kostretta li tikkonċedi l-fond b'ċens minkejja l-liġi tal-1979 għaliex il-fond ma kienx dekontrollat u l-unika salvagwardja għas-sidien skond il-liġijiet viġenti sabiex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat kien li jidħlu f'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprejta' ma tiġix meħuda b'mod sfurzat mill-Awtoritajiet."**

»Illi inoltre li ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom wara l-iskadenza tat-terminu enfitewtiku meta huma ma kellhom ebda oġġezzjoni oħra biex jissalvagwardjaw il-proprjeta' tagħhom, ir-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ġiet imposta fuqhom.

»Illi l-attur li għandu 85 sena u sid tal-fond qed jiġi mċaħħad minn introjti li ġew imħollija lilha biex tkun jista' jħallas carer biex tieħu ħsiebu meta huwa m'għandux kapitali biżżejjed sabiex jagħmel dan. Kieku huwa kellu jirċievi l-kumpens xieraq fuq il-proprjeta' li tinsab f'idejn l-intimati u li suppost kellha tiġi ritornata lilu wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx ikun f'dan l-istat tal-biki li jinsab fih illum bil-bżonn li jiġi miħmum minn uliedu li uħud minnhom huma impjegati u pensjonanti.

»Illi għalhekk il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ma nżammux f'dan il-każ u għalhekk hemm ksur fundamentali tad-drittijiet tal-bniedem u l-intimat ma jistax jibqa' jgawdi taħt il-protezzjoni li tagħtih il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għandu jiġi żgumbrat minn dan il-fond mill-aktar fis biex dan il-ksur fundamentali tad-drittijiet tar-rikorrenti ma jibqgħax jipperdura.

»Illi l-kumpens li ġie mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma jkoprix il-ħsara sofferta mill-appellati għall-intralċ tad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom għal dawn l-aħħar ħdax-il sena u huwa ammont irriżorju għal dan it-tali intralċ.«

17. Ir-risposta tal-attur għall-appell intavolat mill-konvenuti Michael u Lydia Camilleri huwa identiku għar-risposta tagħhom għall-appell intavolat mill-Avukat Ġenerali. L-unika differenza bejniethom hija li fir-risposta għall-appell tal-konvenuti Michael u Lydia Camilleri l-attur iżid is-segwenti argumenti:

»Illi mhux minnu kif qed jallegaw l-intimati illi r-rikorrenti m'għandhiex azzjoni kontra l-intimati Camilleri stante għax kif ġie deċiż mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza parzjali tat-22 ta' Frar 2013 fil-kawża Raymond Cassar Torreġġiani Vs Avukat Ġenerali et,** il-Qorti

stabbiliet illi l-intimati għandhom jkunu parti in kawża u jirrispondu għaliha.

»Illi għar-rigward l-eċċezzjoni l-oħra mogħtija mill-intimati Camilleri rigwardanti illi l-attur kellu via oħra x'tmexxi qabel ma titlob il-vesti tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie deċiż b'sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet** ***<u>'Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et'</u>*** **deċiża fis-27 ta' Settembru 2012 konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-istess ismijiet tat-22 ta' Frar 2013.**

»Illi f'dik it-tali **sentenza tas-27 ta' Settembru 2012 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet *Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et* il-Qorti** sostniet illi:-

»*"... ..... l-esistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fundamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel minħabba l-esistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm huma hekk, huma biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li kien jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita is-setgħat tagħha li tista' l-ilment mressaq quddiemha (vide Qorti Kostituzzjonali 31 ta' Mejju 1999 fil-kawża Zahra vs Awtorita' tal-Ippjanar, Kollezzjoni Vol. LXXXIII.1.179). F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqalha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tas-setgħa tagħha.*

»*Omissis*

»*Illi f'għadd ta' sentenzi mogħtijin f'dawn l-aħħar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, ġew stabbiliti prinċipju li għandhom jiġu segwiti minn Qorti biex tqis jekk huwiex minnu li r-rikorrent kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-prinċipji wieħed isib li (a) meta jidher ċar li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu, ir-rikorrent għandu jirrikorri għal tali mezzi qabel ma jirrikorri għar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuża l-Qorti biex tqis jekk għandhiex twettaq is-setgħat tagħha li tisma' kawża ta' natura kostituzzjonali għandha torbot, sakemm ma tinġiebx xi raġuni serja u gravi ta' illegalita', inġustizzja jew żball manifest fl-użu tagħha; (ċ) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-użu tal-imsemmija diskrezzjoni billi kull każ jeħtieġ jiġi mistħarreġ fuq iċ-ċirkostanzi tiegħu; (d) in-nuqqas waħdu ta' teħid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raġuni biżżejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtagħha li ma tużax is-setgħat tagħha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jagħtu rimedju sħiħ lir-rikorrent għall-ilment tiegħu; (e) in-nuqqas ta' teħid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien għal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minħabba l-imġiba ta' ħaddieħor*

*m'għandux ikun raġuni biex il-Qorti twarrab is-setgħat tagħha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent (**P.A. (Kost) VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet Victor Bonavia vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et**); (f) l-eżerċizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni tagħha bla ma tistħarreġ il-materja neċessarja li fuqha tali diskrezzjoni għandha titwettaq, jagħti lil Qorti tat-tieni grad is-setgħa li twarrab dik id-diskrezzjoni **(Vide Kost. 7.3.1994 fil-kawża fl-ismijiet Vella vs Bannister et (Kollez Vol: LXXVIII.i.48) u Kost. 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet Visual & Sound Communications Ltd vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et);** u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu ieħor jew meta s-smigħ tal-ilment tar-rikorrent se' jwassal biex l-indaġni ġudizzjarja u l-proċess l-ieħor tas-smigħ tar-rimedju ordinarju jkun duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti Kostituzzjonali għandha ttendi lejn ir-rifjut li tuża s-setgħat tagħha kostituzzjonali, sakemm l-indaġni ġudizzjarja tal-każ ma tkunx, min-natura tagħha, ixxaqleb iżjed lejn kwestjoni kostituzzjonali.*

»Omissis

»Illi, wara li l-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, hija tasal għall-fehma li l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'. Xi wħud mir-rimedju li l-intimati jsemmu jistgħu jgħoddu biss għal kwestjonijiet bejnhom u r-rikorrenti, iżda bl-ebda mod ma jistgħu jistħarrġu l-kwestjonijiet imqanqlin mill-ilment tal-ksur ta' jedd fundamentali li r-rikors promotur tar-rikorrenti jmiss b'qawwa. Xi rimedji oħrajn suġġeriti – bħal dak dwar azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju – lanqas biss tkun tista' ssir, ladarba dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-effett u s-siwi ta' liġi, u liġi bl-ebda mod ma taqa' taħt it-tifsira ta' "għamil smministrattiv" (App. Ċiv. 9.11.2005 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Borg vs Ministru tal-Ġustizzja u l-Intern et). Minbarra dan, jekk wieħed jirreferi għall-possibilita' ta' xi azzjoni quddiem it-tribunal kompetenti – il-Bord li Jirregola l-Kera – kif propost mill-intimati, xorta waħda l-azzjoni tar-rikorrenti dwar l-ilment ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali ma tkunx tista' titqajjem quddiem dak il-Bord, ladarba l-kompetenza tiegħu hija determinata strettament minn dak li tagħtih il-liġi li waqqfitu, u minħabba li lanqas jekk tqum "kwestjoni kostituzzjonali" quddiemu ma' huwa f'qagħda li jagħmel riferenza lil din il-Qorti skond l-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(3) tal-Kap 319 (vide Kost. 30.6.2004 fil-kawża fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet vs Licari et noe (Kollez. Vol: LXXXVIII.i.297)). Dan kollu juri li l-ebda wieħed mir-rimedju msemmija mir-rikorrenti ma jista' jindirizza l-ilment tar-rikorrenti f'dak li jolqot il-ksur minnhom pretiż tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

»Illi għalhekk jirriżulta illi l-eċċezzjoni tal-intimati Camilleri rigward din il-lanjanza hija frivola u vessatorja.

»Illi għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa bl-ispejjeż kontra l-intimati in solidum bejniethom stante li kull ġurnata dewmien tfisser aktar ksur fid-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-ebda kumpens ma jista' jibbasta ħlief l-iżgumbrament biex jerġa' jirreintegra lill-attur fil-pussess ta' ħwejjġu skond il-ftehim milħuq bejnu u l-konjuġi Camilleri li kienu ftehmu li jibqa' fil-pussess tal-fond de quo

għal perjodu ta' 21 il-sena u cioe sas-2006 u minn dak iż-żmien il hawn baqa' jużurpa l-pussess b'mod abbużiv u llegali għall-perjodu ta' 11 il-sena mingħajr ftehim u b'imposizzjoni ta' liġi infami li ġiet dikjarata antikostituzzjonali minn dawn il-Qrati kif preseduta u differentement preseduta għal għaxriet ta' drabi mingħajr ma' l-Kamra tar-Rappreżentanti adet l-isbriga biex tħassar minn fuq l-Istatut din it-tali liġi infami li tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u minkejja illi l-iskrivan tal-Kamra ġie kemm il-darba notifikat minn dawn il-Qrati b'dan l-abbuż ta' din il-liġi. «

18. L-Avukat Ġenerali wieġeb hekk għall-appell tal-konvenuti Michael u Lydia Camilleri:

»1. Illi l-esponent Avukat Ġenerali ma jħossx li għandu għalfejn joqgħod iwieġeb għall-appell imressaq minn Michael u Lydia Camilleri għaliex anke hu ressaq appell ewlieni separat sabiex tiġi riformata s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti. Għalhekk biex l-esponent ma jerġax jitqabad f'argumenti ripetittivi bla bżonn, huwa jagħmel riferenza għall-appell ewlieni tiegħu;

»2. F'dan il-kuntest, l-esponent Avukat Ġenerali jillimita ruħu biss għall-unika osservazzjoni li għalkemm huwa jaqbel perfettament mal-argument tal-familja Camilleri magħmul fl-appell tagħhom dwar il-fatt li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma ddeċidietx sewwa meta kkonkludiet li huma ma setgħux jinqdew bil-protezzjoni legali mogħtija lilhom taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex kien sewwasew is-sid Anthony Aquilina li minn jeddu għażel li jidħol f'relazzjoni kuntrattwali magħhom regolata bil-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** min-naħa l-oħra pero' l-istess esponent ma jaqbilx mal-familja Camilleri li l-kapijiet tas-sentenza fejn ġie dikjarat li kien hemm sejbien ta' ksur konvenzjonali taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** u fejn l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas kumpens lis-sidien fl-ammont ta' €15,000 għandhom jibqgħu fis-seħħ;

»3. Huwa bil-wisq naturali li jekk jintlaqa' l-argument li s-sid Anthony Aquilina daħal għad-dispożizzjonijiet tal-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** b'mod ġieles mingħajr ma kien maħkum minn influwenzi jew pressjonijiet barranija, allura l-konsegwenza mhijiex biss li l-familja Camilleri tkun tista' tibqa' tgawdi l-protezzjoni taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** kif iridu l-appellanti Camilleri, iżda anke li fil-każ inkwistjoni s-sid Aquilina ma jkunx ġie mfixkel fit-tgawdija ta' ġidu, b'dana għalhekk li ma jkunx hemm vjolazzjoni tal-jedd tal-proprjeta' ta' Anthony Aquilina kif imħares taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

»4. Fi kliem sempliċi għalhekk l-argument tal-*volenti non fit injuria* għandu jiġi meqjus u trattat fil-kuntest sħiħ tal-isħarriġ tal-vjolazzjoni konvenzjonali nnifisha, fis-sens li jekk din id-difiża tiġi aċċettata allura din tiġi li tkun ta' fejda mhux biss lill-appellanti Camilleri iżda anke lill-Avukat Ġenerali;«

19. Il-pern tal-kwistjoni li din il-qorti ġiet mitluba tiddetermina permezz tal-aggravji hawn fuq imsemmijin huwa dan: fil-11 ta' Marzu 1985 l-attur kien jew ma kienx kostrett sabiex jidħol fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja mal-konvenuti konjuġi Camilleri? Fi kliem ieħor, mill-provi prodotti jirriżulta b'mod ċar illi f'Marzu tas-sena 1985 kien hemm theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, theddida li ġegħlitu jidħol fil-konċessjoni enfitewtika temporanja prinċipalment sabiex jevita l-konsegwenzi tal-ħruġ ta' l-imsemmija ordni ta' rekwiżizzjoni?

20. Wara li fliet l-atti tal-proċess, din il-qorti hija tal-fehma illi l-attur beża' li kienet ser tinħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond in kwistjoni minħabba s-segwenti raġunijiet: [a] għaliex fis-snin tmenin ir-rekwiżizzjonijiet kienu komuni ħafna; [1] [b] għaliex il-fond ma kienx dekontrollat u lanqas ma seta' jiġi dekontrollat. [2] Minbarra dawn ir-raġunijiet, l-attur jgħid ukoll li tah il-fond b'ċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena minħabba l-fatt li "mill-oppzjonijiet li sid ta' proprjeta' kellu f'dak iż-żmien" [3] "l-inqas waħda" [4] li kienet ser tippreġudika d-drittijiet tiegħu "kienet li jagħti il-post b'ċens temporanju…" [5] Dak iż-żmien kien ukoll jispera li l-liġijiet viġenti fit-tmeninijiet jinbidlu fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika. [6]

[1] Ara fols 2, 3, 39 tal-proċess.
[2] Ara fol 2 tal-proċess.
[3] Ara fol 39 tal-proċess.
[4] Ara fol 39 tal-proċess.
[5] Ara fol 39 tal-proċess. Ara wkoll fol 40 tal-proċess.
[6] Ara fol 39 tal-proċess.

21. F'dan ir-rigward, din il-qorti tħoss li huwa ta' rilevanza dak li qalet il-konvenuta Lydia Camilleri fl-affidavit tagħha, li ma ġie bl-ebda mod kontradett mill-attur:

> »Nispjega illi jiena niġi l-mara tal-intimat l-ieħor f'din il-kawża u cioe' Michael Camilleri. Ngħid illi fis-sena 1985, jiena kont diġa' miżżewġa ma' Michael u kellna erbgħa t-itfal. Konna qegħdin infittxu dar fejn ngħixu ġewwa l-belt, għaliex jiena diġa' kellhi ħanut il-Belt, u jiena Beltija.
>
> »Mort insaqsi lil Anthony (jiena nafu bħala Twanny) u għidtlu jekk id-dar 155, ġewwa Triq ir-Repubblika kienitx għal-bejgħ jew kiri. Jien fil-verita' xtaqt li tkun għall-kiri iżda hu qalli li dik kienet għall-bejgħ u li ried Lm14,000. Jiena kont għidtlu li jekk kien ibiddel il-ħsieb u jikri post, jiġi jgħidli l-ħanut. Dak iż-żmien dik is-somma, kien somma kbira ħafna u jiena ma stajtx naqbad u nħallas dik is-somma kollha f'daqqa waħda, speċjalment minħabba l-fatt li kif diġa' għidt kellhi erba' t-itfal.
>
> »Xi żmien wara ġiet ġar tiegħi (lillian tal-Kumeta) u qaltli li kienet qalet lil Twanny li jekk jagħtiha lilhi b'kirja ir-raġel tiegħi kien jirranġa l-post kollhu. Michael kien bennej u kien jaħdem ħafna f'dan ix-xogħol. Twanny kien saqsa biex nitkellmu u qalli li ried Lm3000 f'idu u Lm200 ċens fis-sena. Tkellimt ma' Michael u qalli, basta ma jkollhix dejn, għalhekk hekk naċċettaw. Fil-fatt, aċċettajna, morna quddiem in-Nutar u sar il-kuntratt.
>
> »Waqt il-kuntratt, jiena saqsejt lin-Nutar kemm il-darba, x'ħa jsir minna wara li jgħaddu il-wieħed u għoxrin sena. Huwa qalli li nibgħu ngħixu hemmhekk iżda nħallsu l-kera skond l-għoli tal-ħajja. Imma jiena kont aċċertata li nibqgħu dejjem hemm. Fil-fatt wara kollox dan ġie mniżżel fil-kuntratt stess....
>
> »In-nutar qalli wkoll li dan iċ-ċens ma kienx wieħed żgħir, anzi kien għoli...« [7]

22. Minn dak li kkonfermat bil-ġurament il-konvenuta Lydia Camilleri jirriżulta b'mod ċar illi l-attur ma daħalx fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja għaliex ma kellu l-ebda alternattiva oħra. Il-konvenuta stess ikkonfermat illi fil-verita' l-attur xtaq li jbiegħ il-fond in kwistjoni iżda mbagħad biddel ħsiebu u ddeċieda li jagħti l-fond b'ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin sena lill-konvenuti konjuġi Camilleri. Ir-raġuni għaliex l-attur daħal fil-kuntratt hawn fuq imsemmi

[7] Ara fol 71 tal-proċess.

konsegwentement ma kinitx għaliex kellu biża' reali li l-fond kien ser jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet iżda probabbilment għaliex ma sab lil ħadd li kien lest li jixtrih bil-kondizzjonijiet li impona l-attur dak iż-żmien.

23. Fattur ieħor li wassal lil din il-qorti sabiex tasal għal din il-konklużjoni huwa li ċ-ċens li impona l-attur fil-kuntrat ta' enfitewsi temporanja hawn fuq imsemmija kien wieħed għoli. Il-konvenuti konjuġi Camilleri kellhom ukoll jħallsu s-somma ta' tlett elef liri Maltin (Lm3,000) lill-attur, [8] apparti l-ammont taċ-ċens temporanju, u kellhom ukoll jirranġaw il-fond in kwistjoni li, dak iż-żmien, ma kienx fi stat tajjeb. [9] Il-provi prodotti ma juru bl-ebda mod li l-attur kien imġiegħel jidħol fil-kuntratt ta' enfitewsi tal-11 ta' Marzu 1985. Bil-kuntrarju, juru li l-kondizzjonijiet fl-istess kuntratt kienu favorevoli ħafna għall-istess attur.

24. Għalkemm huwa minnu li fiċ-ċirkostanzi soċjali tal-pajjiż meta l-attur daħal fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanju kienu qed jiġu rekwiżizzjonati diversi proprjetajiet mill-awtoritajiet, l-attur ma ressaq l-ebda provi li juru li kienet teżisti theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti tal-fond in kwistjoni u li konsegwentement kien hemm probabilita' qawwija li dan il-fond kien ser jiġi rekwiżizzjonat. Minħabba din ir-raġuni, ċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum huma differenti minn dawk li seħħew fil-każ ta' <u>Rose Borg</u> (ċitata fis-sentenza appellata) fejn l-"għażla" li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienet bejn kirja imposta wara ordni ta'

[8] Ara fol 71 tal-proċess.
[9] Ara fols 71, 72 tal-proċess.

rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar [Kap. 125] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Hekk ukoll fil-każ ta' Thomas Cauchi [10] - fejn instab ksur tad-drittijiet fondamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' - il-provi prodotti mill-atturi kienu juru biċ-ċar illi kienet teżisti theddida ta' rekwiżizzjoni reali u imminenti tal-fond in kwistjoni, prinċipalment peress li kienu diġa' ntlaqtu proprjetajiet oħra fl-istess triq. F'dawn iż-żewġ każijiet ir-raġuni ewlenija jew mhux ukoll waħdanija għaliex l-atturi u / jew l-awturi tagħhom daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjeta' tagħhom mill-probabilita' qawwija aktar milli mill-possibilita' li dik il-proprjeta' tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum l-attur irnexxielu jipprova biss li kienet teżisti possibilita' li l-proprjeta' tiegħu tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni u mhux li kienet teżisti possibilta' reali ħafna jew probabilita' qawwija li jiġri dan. L-attur seta' iħarrek rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar sabiex jikkonferma illi l-maġġoranza tal-proprjetajiet li kienu ġew rekwiżizzjonati kienu fondi li ma kienux dekontrollati per eżempju. Seta' wkoll iressaq provi li diversi proprjetajiet fl-istess triq kienu qed jintlaqtu b'ordnijiet ta' rekwiżizzjoni. Madankollu, dan m'għamlux u għalhekk din il-Qorti ma tistax tikkonkludi li kien hemm ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, partikolarment peress li l-attur daħal fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja wara d-dħul tal-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant kien

[10] Ara Thomas Cauchi *et v.* Avukat Ġenerali et, Q.K., 2 ta' Marzu 2018.

konsapevoli – jew kien imissu kien konsapevoli – tal-implikazzjonijiet u r-riskji tad-deċiżjoni tiegħu. [11]

25. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fis-sentenza riċenti mogħtija fis-7 ta' Frar 2018 fl-ismijiet "Gabriella Mangion *et v.* L-Avukat Ġenerali:"

> »... Ma tressqet l-ebda prova li dak iż-żmien kien hemm il-biża' li l-fond de quo jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet b'mod illi jista' jingħad illi s-sidien kienu kostretti jikkonċeduh b'ċens temporanju.
>
> »In oltre, fil-fehma tal-Qorti kien prevedibbli għas-sidien li bil-konċessjoni enfitewtika kien ser ikun diffiċli għalihom biex fil-futur jirriprendu l-pussess tal-fond. Kien ukoll prevedibbli li l-kera futura kienet ser tkun limitata u allura l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, għalkemm forsi qatt ma setgħu basru kemm ser tiżdied il-valur tal-proprjeta għoxrin sena wara, kienu liberi li jimponu ċens annwu u temporanju sabiex jipperċepixxu kera aħjar meta jiskattaw il-provvedimenti tal-Kap. 158 fit-tmien il-konċessjoni.
>
> »...
>
> »Meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għalhekk kienu jafu li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser tinbidel f'kera li tintiret u tiġġedded; li kien ser ikun diffiċli (kważi impossibbli) biex xi darba jirriprendu l-pussess tal-proprjetà u li l-kera kienet ser tiżdied kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt ma setgħet tiżdied iktar mid-doppju, u li għalhekk dejjem kienet teżisti limitazzjoni fuq l-ammont tal-kera, irrispettivament minn jekk l-indiċi tal-inflazzjoni kienx ser tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond jew le.
>
> »Għalhekk, meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1992 is-sidien kienu jafu li kienu qegħdin jintrabtu b'tali kundizzjonijiet/ limitazzjonijiet, bħal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/limitazzjonijiet espressament imniżżla fih.
>
> »... Ladarba l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt taċ-ċens tal-1992, meta l-artikolu 12 tal-Kap. 158 bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu kien diġa' fis-seħħ, ma jistgħux ir-rikorrenti llum jilmentaw li qed iġarrbu ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom, dan speċjalment meta lanqas biss jirriżulta pruvat li kien hemm xi biża reali li l-fond ser jiġi rekwiżizzjonat mill-awtoritajiet bħal ma kienu ċ-ċirkostanzi fis-sentenzi ċitati.
>
> »...

[11] Ma jistax jingħad li ma kienx prevedibbli għalih li: **[1]** fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser tinbidel f'kirja li tintiret u tiġġedded; **[2]** il-kera futura kienet ser tkun limitata; **[3]** kien ser ikun diffiċli għalih biex fil-futur jirriprendi l-pussess tal-fond.

»... meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti għażlu li jikkonċedu l-fond tagħhom b'ċens temporanju, huma kienu konsapevoli tal-implikazzjonijiet u r-riskji kollha li tali konċessjoni ġabet magħha u ċertament ma jistax jingħad li ma kellhomx alternattivi.«

26. Ladarba l-provi prodotti mill-attur ma jurux li r-raġuni ewlenija għaliex daħal fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kienet sabiex jeħles minn theddida reali ta' ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond tiegħu, din il-qorti ma tistax issib ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

27. Irriżulta għalhekk li ma kien hemm ebda teħid forzat ta' proprjeta` u ebda kostrinġement b'effett tal-liġi impunjata biex il-partijiet jidħlu fil-kuntratt ta' ċens bil-kondizzjonijiet kif maqbula.

28. Għar-raġunijiet mogħtija, l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali u l-aggravju tal-konvenuti l-oħra l-konjuġi Camilleri qed jintlaqgħu. Konsegwentement din il-qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-aggravji tal-Avukat Ġenerali.

29. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tiddisponi mill-appelli billi: **[a]** tilqa' l-appell tal-konvenuti Michael u Lydia konjuġi Camilleri; **[b]** tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali; **[ċ]** tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-aggravji tal-Avukat Ġenerali; **[d]** tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lill-attur is-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mill-attur u fejn l-ewwel qorti ddikjarat li l-konvenuti konjuġi Camilleri ma

jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex jibqgħu joqogħdu fil-post mertu tal-kawża u minflok tiddikjara li ma kien hemm l-ebda ksur.

30. L-ispejjeż, kemm ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dawn l-appelli, jitħallsu mill-attur.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm