



**QORTI CIVILI – PRIM’AWLA  
(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Guramentat Nru.: 86/2014 MH**

**Illum, 13 ta’ April, 2018**

**Josephine Azzopardi f’ isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis Parnis u b’ digriet ta’ din il-Qorti tad-29 ta’ Novembru 2017 giet ordnata l-legittimazzjoni tal-atti f’isem Patricia Anastasi**

**VS**

**L-Onorevoli Prim Ministru, il-Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja li b’ verbal ta’ l-4 ta’ Frar 2015 l-isem gie mibdul ghal Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Generali u Mary Schembri**

**Il-Qorti:**

**Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-13 ta’ Novembru 2014 li permezz tieghu gie premiss:**

1. *“Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ korp ta’ 39 appartament maghruf bhala St. Julian’s Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art moghtija b’enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B’att tal-14 ta’ Gunju 1957 pubblikat min-nutar Paul Pullicino, l-awtur tal-atturi il-Perit Joseph Barbara u l-Avukat Joseph Ferdinand Cassar Galea taw l-imsemmi bini b’koncessjoni ta’ subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, ghal 45 sena b’effett mid-data tal-kuntratt u ghalhekk dan skada fit-13 ta’ Gunju 2002.*
2. *Illi b’att tal-5 ta’ Dicembru 1977 il-Gvern ta’ Malta akkwista l-korp ta’ bini msemmi u wara ghadha l-amministrazzjoni tieghu lis-socjeta’ Holiday Services Co. Ltd. Eventwalment l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 39 fi blokka D, gew trasferiti lil cittadini Maltin b’titolu ta’ subcens temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perjodu ta’ 45 sena tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta’ Gunju 1957.*
3. *Illi l-gheluq tac-cens temporanju msemmi, u cioe’ fit-13 ta’ Gunju 2002, il-korp ta’ bini msemmi flimkien mal-benefikati rriverta lura ghand is-sidien liberu u frank skont il-kuntratt relevanti.*
4. *Illi b’ittra ufficjali tal-20 ta’ Gunju 2006 r-rikorrenti interpellaw lill-intimata Mary Schembri sabiex tirrilaxxa l-appartament numru 39 fi blokka D li kien fil-pussess tieghu in vista tal-iskadenza tac-cens temporanju tieghu izda din baqghet tokkupa l-fond bla titolu fil-ligi.*
5. *Illi f’it wara gie mghoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduca fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta) l-artikolu 12A li b’effett retrospettiv tieghu l-intimata Schembri,*

*fost ohrajn fl-istess pozizzjoni tieghu, bhala subcenswalista temporanja jkollha l-jedd li tibqa' tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taht kirja minghand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi precedent bl-istess kera u taht l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i) u (ii) li tal-Kap. 158 li kienu applikabbli mutatis mutandis.*

6. *Illi skont l-artikolu 12A imsemmi l-uniku kumpens dovut lir-rikorrenti huwa dak tac-cens precedentement imhallas mizjud skont l-indici tal-gholi tal-hajja ghal mhux aktar mid-doppju u peress li c-cens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti ghal ewro 314.47) u z-zieda skont l-indici tal-gholi tal-hajja jammonta ghal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' mhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti ghal ewro 628.93) fis-sena.*
7. *Illi b'hekk l-atturi gew mcahhda milli jirriprenđu l-pussess vakanti u t-tgawdija reali tal-proprjeta' taghhom anki wara l-gheluq tas-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija peress li l-intimat in forza tal-artikolu tal-ligi msemmi ghandu d-dritt jikkonverti s-subenfitewsi f'kirja bil-konsegwenza li l-atturi qieghdin jigu forzatement imnehhija u privi mill-pussess tal-proprjeta' taghhom minghajr kumpens adegwat u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*
8. *Illi b'hekk ukoll l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment taghhom fis-sens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.*
9. *Illi r-rikorrenti gew konfrontati b'ligi ad hoc li ghaddiet proprju sabiex tichadhom minn dak li skont il-ligi precedenti kien id-dritt taghhom ghall-*

*proprjeta' libera u vakanti minn terzi u dan billi pparalizzza d-drittijiet tar-rikorrenti.*

10. Illi permezz tas-sentenza datata 28 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et. v. Onor. Prim' Ministru et' (65/2007) liema kawza kienet tirrigwardja appartament iehor proprju fl-istess blokkja surreferita dina l-Onorabbli Qorti ddecidiet ir-rikors billi laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158) jilledi d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-appartament numru wiehed u hamsin (51), St Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, kif imharsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u billi iddikjarat li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 m'ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u li l-intimat u/jew successuri tieghu m'ghandhom jiehdu l-ebda beneficcju mill-istess u billi ikkundannat lill-Istat sabiex ihallas kumpens lir-rikorrenti ta' hmistax-il elf Euro (€15,000).

11. Illi din is-sentenza giet eventwalment konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza taghha fl-istess ismijiet datata 31 ta' Jannar, 2014.

Ghal-daqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk iddikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi joghghobha:

- (i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghall-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropeja (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikoli 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement

- (ii) *taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz jekk ikun hemm il-htiega li tigi dikjarata nulla jew inapplicabbli fil-kaz u in ezami l-ligi, inkluz l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in toto', u konsegwentement l-izgumbrament tal-intimata Mary Schembri mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimata Mary Schembri jew l-aventi kawza taghha ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehu ebda beneficcju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.*
- Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."*

**Rat ir-risposta ta' l-Onorevoli Prim Ministru, tal-Ministru tal- Kultura u l-Gustizzja u tal-Avukat Generali tat-3 ta' Dicembru 2014<sup>1</sup>** li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi qabel xejn, l-Onorevoli Prim Ministru u l-Onorevoli Ministru tal-Kultura u l-Ġustizzja (liema Ministru jinsab erronjament indikat peress li d-diżinjazzjoni korretta tiegħu hija Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali) ma humiex il-legittimi kontraditturi skont l-artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk dawn għandhom jiġu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jgħibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-appartament numru 39 fi Blokka D f'St Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Ġiljan. F'din il-qagħda huwa logiku li jingħad li r-*

---

<sup>1</sup> Fol 9 et seq

*rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi li ġew qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà inkwistjoni;*

3. *Illi dejjem in limine litis għandu jiġi rilevat li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalità u/jew l-anti-konvenzjonalità tal-**artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan minħabba li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur Mary Schembri u għall-kuntrarju dejjem aċċettaw il-kera. F'tali ċirkostanzi, ir-rikorrenti bħala suċċessuri tal-aventi kawża tagħhom huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ttieħdu mill-preċedessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom;*
4. *Illi safejn jolqot il-mertu, fl-ewwel lok qed tiġi invokata n-nuqqas ta' applikabilità tal-**artikolu 38 tal-Kostituzzjoni** minħabba li dan l-artikolu jikkonċerna d-dħul minn oħrajn fil-post ta' ħaddieħor li ċertament ma jiċċentra xejn hawnhekk billi l-każ de quo agitur ma jolqot l-ebda dħul jew invażjoni fi proprjetà;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** (u li x'aktarx bi żvista ġie indikat bħala **artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni**), dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mnezza' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bit-tħaddim tal-**artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-*

*jeddijiet kollha fuq il-gid inkwistjoni. Il-mizura msemmija fil-liġi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali mizura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel **artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

*Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs. Malta** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";*



*Fil-fehma tal-esponenti mizuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-Att numru XVIII tal-2007, li huwa maħsub biex jipprotegi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;*

*Għalhekk meta wieħed iqis li dawn l-emendi kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern jimplementa l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-artikolu 12A għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi stabbilit li l-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandu għanjiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq subenfitewzi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Mary Schembri għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.*

*Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-*



*ligi jew bl-iżgumbrament ta' Mary Schembri. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżura msemmija fl-**artikolu 12A** biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

8. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut tal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-**Att X tal-2009** viz. l-**artikolu 39(4)(A)**, il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-**artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

9. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-**artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet** mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

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

11. *Illi inkwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment tagħhom fuq is-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs. Onor. Prim Ministru et** (rikors*

*kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f'dik il-kawża u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawża;*

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

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

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

*Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif inhu miktub l-**artikolu 12A**, dan japplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjetà li hija soġġetta għal subenfitewżi temporanja. Għalhekk ir-*

*rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantagġjati meta mqabbla ma' haddieħor li wkoll għandhom proprjetà marbuta b'subbenefitewzi temporanja;*

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

*14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti bl-**artikoli 38 u/jew 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u/jew **bl-artikoli 6 u/jew 14 u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem**, l-esponenti jissottomettu li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti partikolarment iżda mhux biss fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Mary Schembri mill-appartament inkwistjoni mhumiex ġustifikati;*

*15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;”*

**Rat id-digriet tagħha tal-24 t'April 2015<sup>2</sup> fejn iddikjarat li:**

**1. Il-process fil-konfront ta' l-intimata Mary Schembri huwa ormai ezawrit stante li fil-mori tad-differiment ic-cwieviet inghataw lura; u**

**2. Il-kaz ikompli kontra l-intimati l-oħra.**

---

<sup>2</sup> Fol 92

**In vista' ta' dan id-digriet jinghad a priori li sa fejn jirrigwarda t-talbiet tar-rikorrenti ghal rimedju ta' l-izgumbrament ta' Mary Schembri u/jew li hi jew l-aventi causa taghha ma jistghux jaghmlu uzu u/jew jiehdu beneficcju mill-artikolu 12A tal-Kap 158, kif ukoll l-eccezzjonijiet tal-intimati l-ohra rigwardanti l-istess, dawn qed jigu meqjusa sorvolati u l-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.**

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati minnhom u d-digrieti relattivi.

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

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

### **Ikkunsidrat:**

Fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti *qua* sid tal-appartament numru 39 fi blokka D mertu ta' dawn il-proceduri issostni li gew lezi d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta', ghan-non-diskriminazzjoni u ghas-smigh xieraq kif protetti bl-artikoli 6, 14 u/jew art. 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (“il-Konvenzjoni”) u dawk protetti bl-38, 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni tal-Malta (“il-Kostituzzjoni”). Ir-rikorrenti talbet li tinghata r-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluz id-dikjarazzjoni ta' nullita' fil-kaz in ezami tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) *in parte* jew *in toto*, u/jew il-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

Minn naha taghhom l-intimati, apparti xi eccezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

### **A. PROVI**

1. Fl-ewwel affidavit taghha, **Josephine Azzopardi** xehdet li<sup>3</sup> -

a. Minn blokk ta' appartamenti bl-isem “St Julian`s Court” Triq Alfons Maria Galea, San Giljan, tmienja u tletin (38) appartament huma taghha u ta` hutha Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis. Dan il-blokk

---

<sup>3</sup> Fol 94 et seq

kien inbena fuq art li kienet koncessa b`cens perpetwu minghand Scicluna's Estate ta` 229, Republic Street, Valletta. Huma jhallsu c-cens lill-istess Scicluna's Estate;

b. Hija taf li l-appartament numru 39D kien jinsab fil-pussess tal-intimata Mary Schembri b`dan il-mod:

i. Il-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 29C b`kuntratt ta` subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta` Gunju 1957. Il-Gvern ta` Malta kien akkwista l-istess korp ta` bini minghand il-Gvern Ingliz permezz ta` kuntratt ta` cessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977;

ii. Sussegwentement l-Istat Malti ghadda ghal skopijiet ta` amministrazzjoni dan il-korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd ghall-uzu esklussiv ta` barranin li jzuru Malta. Eventwalment, permezz ta` rizzoluzzjoni tal-Parlament, il-kumpanija Holiday Services Co Ltd kienet ezonorata mill-kundizzjoni originali li taghmel uzu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin. Gew pubblikati avvizi fil-gurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jaghmel offerta ta` circa Lm 3000 bhala rigal inizjali u awment fic-cens annwu, dejjem sa l-gheluq ic-cens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Inglizi, cioe` sal-14 ta` Gunju 2002;

iii. Permezz ta` kuntratt datat 4 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli<sup>4</sup>, Holiday Services Co Ltd bieghet u ttrasferiet lil Francesco Schembri is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali ta` 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Gunju 1957 fuq l-appartament mertu tal-proceduri odjerni cioe' Flat 39 Block D;

iv. Skont il-koncessjoni originali, ic-cens temporanju kellu jaghlaq fl-14 ta` Gunju 2002, cioe` 45 sena mill-14 ta` Gunju 1957. F`din id-data meta x-xhud kienet hadet *over* il-gestjoni ta` dawn ic-cnus f`isem missierha u hutha, ir-rapprezentanti ta` Holiday Services Co Ltd infurmawha illi l-intimata Mary Schembri kienet qed tokkupa l-appartament numru 39D<sup>5</sup>;

c. Permezz ta` sentenza datata 15 ta` Mejju 2006 fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et* il-Qorti Kostituzzjonali ddecidiet illi s-subenfitewta tal-appartamenti taghhom lanqas ma setghu jipprevalixxu ruhhom mis-subartikoli (4) u (5) tal-Art 12 tal-Kap 158 minkejja li l-appartamenti huma ta` abitazzjoni "*u dan peress li l-koncessjoni originali hija wahda perpetwa u*

---

<sup>4</sup> Fol 98 et seq

<sup>5</sup> Fol 103 et seq

*ghalhekk ma taghlaqx. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbli difensur tal-appellanti aktar `il fuq imsemmi fit-trattazzjoni tieghu, fil-kaz in dizamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn is-subutilista jistghu jikkonvertu s-sub-cens temporanju f` wiehed perpetwu.”* Fil-fatt il-koncessjoni enfitewtika originali ta` missierha ma` Scicluna's Estates kienet ukoll wahda ta` cens perpetwu u din il-koncessjoni saret fl-1 ta` Awissu 1952, jigifieri qabel il-21 ta` Gunju 1979 skont il-ligi;

d. Wara li nghatat din is-sentenza, ir-rikorrenti nterpellat b`ittra ufficjali lil Mary Schembri biex tizgombra mill-appartament<sup>6</sup>, izda l-intimata baqa` inadempjenti;

e. Ftit wara kienet infurmata mill-avukat taghha illi kienet ghaddiet ligi li permezz taghha l-okkupanti tal-appartamenti taghhom li sa dak iz-zmien ma kellhom ebda titolu ghall-appartament rispettiv taghhom, gew moghtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv meta dahal l-Art 12A fil-Kap 158. Il-konsegwenza ta` dan kienet illi Mary Schembri inghatat dritt ta` kera fuq l-appartament 39D minkejja li sa dak iz-zmien kienet baqghet tokkupa l-istess appartament b` mod illegali u abbuziv billi kien ghalaq is-sub-cens temporanju;

f. Sussegwentement, ix-xhud ipproponiet li tidhol fl-appartament 39D flimkien mal-perit ta` fiducja taghha bil-ghan li jinhareg *condition report* dwar l-istess appartament. Hija kienet marret fil-post fil-jum u fil-hin indikati f`ittra appozita li bghatet flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro izda ma fethilhom hadd;

g. Permezz ta' sentenza tat-28 ta` Novembru 2011 moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et* kien deciz illi l-Art 12 A tal-Kap 158 kien jikser d-dritt taghhom ghat-tgawdija ta` l-appartament okkupat mill-intimat abbazi tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, iddikjarat li l-Art 12A tal-Kap 158 m`ghandux jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti, u li l-intimat u/jew is-successuri tieghu ma ghandhom jiehdu ebda beneficciu mill-istess. Barra minn hekk l-Istat Malti kien ordnat ihallashom kumpens ta` €15,000. Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014<sup>7</sup>;

h. Sa dakinhar li sar l-affidavit ta' din ix-xhud, skont ir-Registru Elettorali l-intimata Mary Schembri kienet tidher registrata fuq l-appartament mertu ta' din il-kawza;

<sup>6</sup> Fol 105 et seq

<sup>7</sup> Fol 109 et seq

i. Inoltre, in vista ta' tali okkupazzjoni, l-intimata Schembri kienet qed tokkupa wkoll parti mill-arja tal-istess blokka appartamenti. Fir-rigward ta' din l-arja, ix-xhud u hutha ottjenew permess ta' zvilupp mill-Awtorita' kompetenti<sup>8</sup> u proprju minhabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimata Schembri, fost ohrajn, hi u hutha ghadhom sal-lum ma jistghux jizviluppaw l-arja;

j. L-intimata Mary Schembri kienet ghamlet zmien tiddepozita biss somma ekwivalenti ghac-cens li kienet thallas qabel ghalaq l-istess cens fl-2002 ekwivalenti ghal €314.46, pero' x-xhud u l-familja taghha qatt m'accettaw dawn il-flus. Ix-xhud ma jidhrilix li kienu baqghu isiru depoziti minn naha ta' Schembri.

k. Wara d-decizjoni msemmija tal-Qorti Kostituzzjonali il-familja tar-rikorrenti ppruvaw jilhqu soluzzjoni bonarja ma' Schembri fejn anke kienu kitbulha ittra legali<sup>9</sup>. Madankollu Schembri lanqas biss wiegbet b'dana li huma ma kellhom ebda triq ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali taghhom.

l. Mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi giet prezentata kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-kaz tal-wirt l-genituri taghha bhala prova tat-titolu taghha u ta' hutha fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawza<sup>10</sup>.

2. Xehed **il-perit Paul Buhagiar** li gie nkarigat mill-Ministeru ntimat sabiex jispezzjona diversi appartamenti fil-blokka in kwistjoni. Huwa presenta wkoll rapport peritali u dokumenti ohra relatati mal-ispezzjoni li ghamel<sup>11</sup>. Fl-affidavit tieghu huwa qal li<sup>12</sup> fl-ispezzjoni tieghu hu ha nota ta' diversi fatturi li jaffetwaw l-evalwazzjoni tal-appartament fosthom il-livell tal-appartament, il-privatezza mit-triq, l-arja msaqqfa tal-appartament u l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartament illum il-gurnata. Huwa ta deskrizzjoni dettaljata ta' kif wasal ghall-valur tal-appartamenti. Dwar l-appartament mertu tal-proceduri tal-lum huwa kkonstata hekk –

*“Illi ghal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kawza odjerna u cioe' l-appartament 39 fil-Blokka D nghid li dan l-appartament qieghed fil-ground floor u li huwa fuq wara tat-triq bi privatezza fuq it-triq, ghandu area msaqqfa ta' 164 metru*

---

<sup>8</sup> Fol 121 et seq

<sup>9</sup> Fol 125

<sup>10</sup> Fol 126 et seq

<sup>11</sup> Fol 145 et seq

<sup>12</sup> Fol 84 et seq



*kwadru u...huwa stmat **EUR164, 250** valur kurrenti. Nghid li l-valur huwa rounded up ghal EUR50 vicina. Il-kera kurrenti annwali hija ta' **EUR4,500.**"*

Fix-xhieda tieghu **in kontro-ezami** dwar ir-rapporti mhejjija minnu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti fil-kaz simili Rik 75/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru**<sup>13</sup> il-perit Buhagiar xehed li huwa applika l-kriterji li kien utilizza f' dak l-istudju biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-appartamenti in kwistjoni. Huwa stabilixxa l-ewwel il-valur tal-proprjeta` u wara wasal ghall-valur lokatizju. Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA f'inhawi partikolari, aktar joghla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li izjed ma post ikun iffultat, inqas nies jithajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollha kriterji li bihom wiehed jasal ghall-valur fis-suq tal-proprjeta`. Ix-xhud zied jghid li meta hareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diga` kienu jezistu. Biex wasal ghall-valur lokatizju, huwa ha in konsiderazzjoni l-pozizzjoni tal-appartamenti u kif kienu qed jinzammu. Zamm ir-rata ta` 2.75% bhala kostanti ghar-rigward tal-valur lokatizju. Huwa adatta l-valuri sabiex dawn jirriflettu s-sitwazzjoni reali. Insista li l-valur moghti minnu huwa wiehed gust. Il-perit ikkonkluda li r-rata ta` 2.75% hija wahda gusta meta wiehed jikkunsidra li l-ghamara u l-attrezzaturi immobbli bhal titjib sostanzjali fid-distribuzzjoni tad-dawl, tal-ilma u tad-drenagg kif ukoll titjib fil-kmamar tal-banju u kcejjen saru minn investment dirett ta` l-okkupanti. Huwa kiseb l-informazzjoni minghand l-okkupanti stess. Il-perit zied jixhed illi huwa ma ezaminax il-kuntratti originali ta` cens. L-okkupanti nfirmawh li kienu hallsu xi Lm 3,000 bhala rigal. Huwa qal li ra l-appartamenti kollha li ghamel ir-rapport dwarhom. Fl-appartamenti sab ghamara sabiha u ohra anqas sabiha. Trid ammonti kbar ta` flus biex timla appartement u tkun tista` tikrih. Josephine Azzopardi stess kienet qaltlu li fil-kaz ta` certa appartamenti li r-rikorrenti kienu hadu lura kienu ntefqu madwar EUR 40,000 biex gew arredati. Dawn kienu qed jinkrew ghal EUR 500 jew EUR 600 fix-xahar. Ix-xhud sahaq li huwa qatt ma ra rapporti ta` periti ohra bi stejjem tal-appartamenti.

3. F'affidavit ulterjuri<sup>14</sup> **Josephine Azzopardi** iddikjarat illi hija ma kinitx qed taqbel mal-valuri ndikati fix-xhieda tal-perit Buhagiar fi proceduri simili u fl-istess ismijiet ghal dawk tal-lum (Rik Nru 75/14JZM), liema xhieda peritali tiffirma wkoll parti mill-atti tal-kaz odjern. Dan ghas-segwentu ragunijiet –

<sup>13</sup> Fol 181 et seq

<sup>14</sup> Fol 179 et seq

a. Hija ghandha rizervi kemm fir-rigward tal-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u cioe` *capital market sale value*) kif ukoll fir-rigward tal-persentaggi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buhagiar, liema persentagg ma jaqbilx ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn kellhom jitqieghdu fuq is-suq miftuh tal-kiri. Il-konsegwenza kienet illi l-valur lokatizju kif determinat mill-Perit Buhagiar kien effettwat negattivament;

b. Il-kriterju addottat mill-Perit Buhagiar ma kienx opportun fil-kaz ta` propjeta` li tinsab San Giljan. F`din il-lokalita`, it-talba ghal appartement ghall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli ghall-kiri. Minkejja illi z-zona tal-Balluta hija traffikuza u ghandha densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti mhux jeffettwaw hazin is-suq tal-kiri, anzi s-suq tal-kiri sejjer tajjeb hafna. Infatti, artikoli minn gurnali lokali dwar it-tip ta` ritorn ekonomiku li wiehed jista` jippretendi minn proprjeta` in partikolari flinhawi ta` San Giljan jikkuntrastaw bil-kbir mal-konstatazzjonijiet tal-istess Perit Buhagiar<sup>15</sup>;

c. Ma jirrizultax li l-okkupanti tal-flats ghamlu xi investimenti kbar peress li uhud mill-flats ma kienux fi stat daqstant tajjeb. Inoltre, kwalunkwe investment li sar, kien biss fiz-zmien meta l-okkupanti kienu qed jokkupaw l-flats b` cens u kwindi kif kienu obbligati jaghmlu proprju ghaliex kienu censwalisti. Xehdet illi t-tmiem tac-cens f` Gunju tal-2002, kull investment li saru mill-okkupanti kien a kariku u a riskju esklussiv taghhom, billi kienu jafu li wara li ghalaq ic-cens ma kellhom ebda titolu;

d. Periti esperti mahtura mill-Qrati stess sabiex jacedu fuq il-proprjetajiet tarrikorrenti u jaghtu l-valutazzjoni taghhom ukoll waslu ghal konkluzjonijiet differenti minn dawk tal-Perit Buhagiar u cioe:

- Ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza Rik 65/2007 **AIC Joseph Barbara vs Onor Prim Ministru**<sup>16</sup> fejn fl-2010 stima l-valur tal-appartement mertu ta` dik il-kawza fl-ammont ta` €150,000 b`valur lokatizju ta` €6,600 fis-sena. Ghalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%;
- Rapport iehor tal-Perit Valerio Schembri fil-kawza Rik 15/2008 **Angela Balzan vs Onor Prim Ministru**<sup>17</sup>. L-inkariku tieghu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartement 1, fil-blokk St Julian`s Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tieghu. Perit Schembri wasal ghal valur ta` €175,000 u ghal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sena (dan riferibilment ghas-sena 2010) u allura b`ritorn ta` 4%. Fl-istess kawza, il-

<sup>15</sup> Fol 190 et seq

<sup>16</sup> Fol 193 et seq

<sup>17</sup> Fol 197 et seq

perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi<sup>18</sup>, kien issottometta illi fl-2008 il-valur tal-proprjeta` kien ta` EUR 135,000 u l-valur lokatizju kien ta` bejn €6,600 u €6,720 fis-sena li jfisser ritorn ta` 5% fis-sena;

- Aktar ricentement, fil-kawza Rik 78/2014 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru et**, il-perit tekniku Perit M` Louise Musumeci kellha inkariku simili fil-kaz tal-appartament 45, Block D, St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan. Skont ir-rapport taghha<sup>19</sup>, il-valur ta` l-appartament kien stabbilit fl-ammont ta` €144,000 filwaqt li l-valur lokatizju kien determinat fl-ammont ta` €5400 riferibbilment ghall-2007; ritorn ta` 3.75%. Ir-rapport tal-Perit Buhagiar kien kontradett mill-Perit Musumeci li anke in eskussjoni zammet ferma mal-konkluzjonijiet taghha<sup>20</sup>;

e. Ix-xhud sostniet illi mis-surreferit jirrizulta car li l-valur lokatizju ghandu jigi determinat jekk wiehed jikkunsidra ritorn fuq il-proprjeta` li jmur almenu bejn it-3.75% u l-5% u dan ghaliex il-fatturi kollha hawn fuq indikati oggettivament iwasslu ghal tali konkluzjoni u jichdu kategorikament dik raggunta mill-perit *ex parte* Buhagiar.

4. Il-**perit Paul Buhagiar** inkarigat mill-intimati rapprezentanti tal-Gvern rega` xehed waqt is-seduta tat-3 ta` Mejju 2017<sup>21</sup> fejn qal li bhala kriterji ghall-valutazzjoni tal-fondi in kwistjoni huwa jaghti mportanza lill-valur fis-suq ta` dik il-proprjeta` fil-mument tal-evalwazzjoni. Pero` huwa ta` kaz ukoll tal-fatt li hafna affarijiet saru mill-inkwilini u kien ghalhekk li huwa baxxa l-persentagg tal-kirja fir-rapport tieghu.

Fix-xhieda taghha quddiem il-Qorti Josephine Azzopardi qalet li **c-cwieviet tal-appartament 39D gew ritornati fis-16 ta` Marzu 2015<sup>22</sup>**.

## **B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI**

---

<sup>18</sup> Rapport afol 200 et seq

<sup>19</sup> Fol 202 et seq

<sup>20</sup> Fol 205 et seq

<sup>21</sup> Fol 263

<sup>22</sup> Fol 211

L-intimati rappreżentanti tal-Gvern ressuq diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari.

i. L-eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur

**Fl-ewwel eccezzjoni preliminari** tagħhom, l-intimati l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali u l-Avukat Generali iressqu l-eccezzjoni li la l-Onorevoli Prim Ministru u lanqas l-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali ma huma legittimi kontraditturi u dan ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kap 12. Huma jsostnu li la l-ilment tar-rikorrenti huwa dwar l-antikostituzzjonalita' o meno tal-artikolu 12A tal-Kap 158 huwa l-Avukat Generali biss li għandu jitqies legittimu kontradittur<sup>23</sup>.

Ir-rikorrenti topponi din l-eccezzjoni bl-argument<sup>24</sup> li l-intimati kollha rappreżentanti tal-Istat għandhom ikunu parti mill-kawza peress li dak li qed jigi attakkat fil-proceduri tal-lum hija l-ligi nfisha li għaliha huma responsabbli mill-lat ta' Ezekuttiv il-Prim Ministru u l-Ministru ntimat.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>23</sup> Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 287 et seq

<sup>24</sup> Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 271 et seq

**Kif inghad minn din il-Qorti fil-kaz *Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017*<sup>25</sup> -**

*“Kif qalet ricentement din il-Qorti stess fil-kaz *Joseph Grech et vs Nikka Developments Company Limited et deciz fit-3 ta' Novembru 2017* -*

*Dwar l-argument tas-socjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-kaz *Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016*<sup>26</sup> -*

*“Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:*

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

*“In linea ta' principju generali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'gudizzju trid, necessarjament, titwieled minn rapport guridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, lezjoni ta' dritt minn intervent delittwuz jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejjazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawza ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni guridika.*

***Fil-kaz fl-ismijiet *Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009*<sup>27</sup> intqal hekk:***

*“Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qagħda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza.”*

*Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:*

---

<sup>25</sup> Rik Kost 14/15

<sup>26</sup> Rik Gur 700/14

<sup>27</sup> Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

*“Ghal fini tal-valutazzjoni ta’ l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b’mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta.” (Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)<sup>28</sup>.*

*Inoltre fil-kaz Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta’ Ottubru 2008<sup>29</sup> inghad li -*

*“Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza ghaliex hu ma kienx daħal f’ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m’ghadx għandu tali rapport.”*

Fid-dawl ta’ dawn il-principji appena elenkati, il-Qorti tqis li kif inhu ormai kristalizzat fil-gurisprudenza, safejn lanjanza kostituzzjonali hija allacjata ma’ allegat ksur ta’ drittijiet fundamentali minhabba l-applikazzjoni ta’ xi dispozizzjoni tal-ligi, huwa biss l-Avukat Generali li għandu jwiegeb f’isem il-Gvern.

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

*“Illi l-artikolu 181B tal-Kap 12 li l-intimati qed jirreferu ghalih ifisser li l-legislatur ried li f’kull kaz li fih wahda mill-partijiet tkun il-Gvern, dik ir-rapprezentanza tkun principalment f’kap tad-dipartiment u, fejn dan ma japplikax, sussidjarjament fil-persuna tal-Avukat Generali, li dejjem u f’kull kaz irid jigi wkoll notifikat bl-atti gudizzjarji li jitressqu kontra l-Gvern.*

---

<sup>28</sup> (Nru 777/06) Deciz 13 ta’ Marzu 2009 mill-Qorti ta’ l-Appell

<sup>29</sup> Cit Nru 1236/07



*It-talba tar-rikorrenti hija ghar-rimedji ghall-pretiza vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Skond il-gurisprudenza tal-Qorti taghna dina ghandha tigi diretta fil-konfront ta' l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru tal-Gustizzja [ara **J. Bartolo vs Prim Ministru et Kosta** 27/02/2009]. Dina l-kwestjoni dwar illegittimita' passiva tal-Prim Ministru mhux dejjem giet interpretata b'dan l-mod mill-Qorti izda jidher li fl-ahhar zminijiet il-Qorti Kostituzzjonali stabiliet li fejn fl-ilment imressaq dwar ksur ta' dritt fundamentali tintalab dikjarazzjoni li dispozizzjoni ta' ligi nnifisha tikser xi jedd fundamentali, f'dak il-kaz il-kontradittur legittimu jkun l-Avukat Generali u mhux il-Prim Ministru (jew f'dan il-kaz il-Ministru tal-Gustizzja wkoll) [ara, **Alfred Spiteri et vs Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta**, Kost 07/10/2013; **Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et**, Kost 30/10/2015; **Jane Agius vs Avukat Generali et**, Kost 14/12/2015 u **David Mifsud vs Onor. Prim Ministru et**, Kost 24/06/2016. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi milqugha.”*

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

**“L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali**

*Kien eccepit illi mhumix il-legittimi kontraditturi tar-rikorrenti abbazi tal-Art 181B tal-Kap 12; ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza talgudizzju.*

*Minn ezami tal-Art 181B(1) u (2) tal-Kap 12, huwa evidenti li l-Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali m'ghandhomx ikunu parti fil-kawza tal-lum. Ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw disposizzjoni talligi, izda l-intimati in kwistjoni ma jirrapprezentaw il-fergha legislattiva tal-Istat. Lanqas huma responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-ligi li qeghda tkun qeghda tkun attakkata. Fil-fehma tal-Qorti, min-naha tal-Istat, kellu jkun l-Avukat Generali wahdu illi kellu jkun imharrek.*



*Kif osservaw l-intimati Prim Ministru, Avukat Generali u Ministru fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti qeghdin essenzjalment jattakkaw l-kostituzzjonalità tal-Art 12A tal-Kap 158. Per konsegwenza, fid-dawl tal-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali l-uniku legittimu kontradittur li jirrappreżenta l-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali.*

*Il-Qorti taghmel taghha r-referenza li saret mill-istess intimati ghassentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata liġi, il-legittimu kontradittur f' isem il-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et tal-31 ta' Lulju 2000 ; Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et tas-27 ta' Frar 2009 ; John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et tal-31 ta' Mejju 2013 ; Alfred Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f' Malta et tas-7 ta' Ottubru 2013 ; Sean Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et tas-6 ta' Frar 2015 ; Emmanuele Caruana et vs Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta' Ottubru 2015 ; Luigia sive Louise Attard vs Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta' Ottubru 2015 ; Jane Agius vs L-Avukat Ġenerali et tal-14 ta' Diċembru 2015 ; Joseph Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et tad-29 ta' April 2016 ; David Mifsud vs L-Onorevoli Prim Ministru et tal-24 ta' Ġunju 2016 ; u Robert Ciantar vs L-Onorevoli Prim Ministru et tat-30 ta' Settembru 2016.***

***Ghalhekk qeghda tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Onorevoli Prim Ministru, u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali, u qeghda tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.***

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

Isegwi li għall-istess ragunijiet imsemmija fil-gurisprudenza appena citata, l-Qorti sejjer tilqa' din l-eccezzjoni u tiddikjara li huwa biss l-Avukat Ġenerali li għandu jibqa' fil-kawza u jwiegebb għat-talbiet tar-rikorrenti.

**L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Onor Prim Ministru et hija għalhekk milqugha.**

**Ghaldaqstant ukoll, minn issa 'l quddiem gjaladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru u l-Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali għadhom kemm gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju, l-eccezzjonijiet**

**sussegwenti originarjament impressqa minn dawn l-intimati konguntivament mal-intimat l-iehor Avukat Generali, issa sejrjn jiqjesu fil-konfront biss tal-Avukat Generali.**

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

Fit-tieni eccezzjoni preliminari tieghu l-intimat Avukat Generali talab lir-rikorrenti jgibu prova tat-titolu fuq l-appartament mertu tal-proceduri tal-lum.

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

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

*“Illi biex wiehed ikun f'qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' haddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Fi kwalunkwe kaz, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet ta' dawn l-intimati gie dikjarat li *“l-esponenti jinsabu sodisfatti mid-dokumenti esibiti f'din il-kawza li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta' fuq l-appartament mertu ta' din il-kawza. Għalhekk safejn jikkorncerna t-tieni eccezzjoni tagħhom, l-esponenti jaccettaw li r-rikorrenti wrew l-interess legittimu tagħha fil-gid inkwistjoni<sup>30</sup>.”*

**Din l-eccezzjoni qed tigi għalhekk respinta.**

iii. L-eccezzjoni li r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-antikonvenzjonalita' tal-artikolu 12A tal-Kap 158

---

<sup>30</sup> Para 29 a fol 289

**It-tielet eccezzjoni preliminari** tal-Avukat Generali tghid hekk -

*“Illi dejjem in limine litis ghandu jigi rilevat li r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita’ u/jew l-anti-konvenzjonalita’ tal-**Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta** u dan minhabba li l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f’kera favur Mary Schembri u ghall-kuntrarju dejjem accettaw il-kera. F’tali cirkostanzi, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza taghhom huma marbutin bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-predecessuri taghhom, b’dana li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom”*

L-intimat Avukat Generali jargumenta li<sup>31</sup> l-koncessjoni subenfitewtika li kienet tgawdi minnha Mary Schembri fuq l-appartament mertu tal-kawza odjerna spiccat fit-13 ta’ Gunju 2002. Minn dik id-data ‘l quddiem ir-rikorrenti u/jew l-awturi taghha kellhom kull dritt li jiehdu l-azzjoni propizja fil-konfront ta’ l-intimat l-iehor f’dawn il-proceduri sabiex il-post jigi vakat. Ir-rikorrenti jew l-awturi taghha setghu imxew anke permezz ta’ proceduri sommarji a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap 12. Nonostante dan, l-utilista thalliet tghix fl-appartament. Ghalhekk il-fatt li Schembri baqghet tirisjedi fl-appartament 39D wara t-13 ta’ Gunju 2002 dan ma kienx minhabba xi intervent ta’ l-Istat izda minhabba li r-rikorrenti stess jew l-awturi taghha ippermettew dan.

L-Avukat Generali jsostni wkoll li l-Istat m’ghandux jitqies responsabbli ghal xi ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali lanqas wara d-dhul fis-sehh tal-Att XVIII tal-2007. Ir-rikorrenti jew l-awturi taghha kellhom hames snin cans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta sabiex jiehdu

---

<sup>31</sup> Nota ta’ Sottomissjonijiet a fol 289 et seq

l-passi necessari. La l-utilista thalliet tabita fl-appartament minghajr limitazzjoni, ir-rikorrenti ma tistax f'dan l-istadju wara tant snin tilmenta mill-ghazla hielsa li hi jew l-awturi taghha hadu dak iz-zmien.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti pero' li din l-eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali ma tregix. Fl-ewwel lok, u in linea ta' principju, l-fatt wahdu li sid jaccetta xi hlasijiet ta' kera ma jgibx awtomatikament mieghu ir-rinunzja tad-drittijiet tieghu fuq il-proprjeta' tieghu. Jinghad izda li bhala fatt, kif irrizulta mix-xhieda r-rikorrenti u hutha qatt ma accettaw il-hlasijiet tal-kera tant li l-intimat Bonett ghamel zmien jiddepozitahom il-Qorti.

Inoltre, meta mbaghad dahal fis-sehh l-artikolu 12A tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qaghda tar-rikorrenti u l-awturi taghha ma setghu jaghmlu xejn hlief li jissottomettu ruhhom ghal-ligi. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti u l-familja taghha ghamlu aktar minn tentattiv wiehed biex javanzaw id-drittijiet taghhom fuq l-appartament mertu tal-lum. Dan primarjament permezz tal-ittri ufficjali tas-26 ta' Lulju 2005<sup>32</sup> u tal-20 ta' Gunju 2006<sup>33</sup>. Permezz tal-ittra ufficjali f'Gunju 2006 l-intimat odjern u ohrajn gew interpellati biex jirrilaxxjaw b'mod immedjat l-appartamenti minnhom okkupati u jhallsu d-danni nkorsi b'rizultat tal-kontinwata okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-proprjeta' taghhom.

B'hekk zgur ma jistax jinghad li r-rikorrenti u l-awturi taghha baqghu passivi fl-ezercizzju tad-drittijiet proprjetarji taghhom. Madankollu, malli dahlu fis-sehh l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti ma kien fadlilhom ebda rimedju taht il-ligi ordinarja li seta' jagevolahom fid-drittijiet taghhom ta' sidien hlief bl-intavolar ta' kawza quddiem Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali proprju

---

<sup>32</sup> Fol 51 et seq

<sup>33</sup> Fol 66 et seq

sabiex tigi attakata dik l-istess ligi, kif proprju qed isir il-lum fir-rigward tal-appartament 39D bil-kawza odjerna.

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

*“kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea filkaz **Amato Gauci vs Malta**, 15 ta` Dicembru 2009). ....Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fundamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan largument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghassentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Anthony Aquilina v Malta** Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-keru l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni.”*

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

*“Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni tirrazenta mill-fieragh fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joggezzjonaw ghall-konverzjoni f'keru in kwistjoni, ghaliex il-Legislatur Malti stess ma offrillhom l-ebda mezz kif joggezzjonaw ghal tali konverzjoni, tant illi kellha tintervjeni il-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi ghal rimedju xieraq, wara li gew prezentati l-proceduri idoneja quddiemha. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqghu jaccettaw il-keru ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluzza milli tressaq*

*dawn il-proceduri, ghaliex din il-kerà kellha dritt ghaliha skont il-ligi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistghax jissaraf ghal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fundamentali tagħha.”*

### **Ghar-ragunijiet kollha hawn imsemmija l-eccezzjoni hija michuda.**

**Ir-raba' eccezzjoni tal-Avukat Generali** tghid li l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni ma jghoddx għall-kaz odjern peress li tali provvediment jittratta dwar id-dhul minn terzi fil-post ta` haddiehor.

### **L-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni** jipprovdi li –

*“(1) Hlief bil-kunsens tiegħu stess jew b`dixxiplina tal-ġenituri, hadd ma għandu jiġi assoġġettat għattfittix fuq il-persuna tiegħu jew proprjetà tiegħu jew għad-dhul minn oħrajn fil-post tiegħu.*

*(2) Ebda haġa li hemm fi jew li hija magħmula skont l-awtorità xi ligi ma għandha titqies li tkun inkonsistenti ma` jew bi ksur ta` dan l-artikolu safejn dik il-ligi tagħmel provvediment –*

*(a) li jkun raġonevolment meħtieġ fl-interess taddifiza, sigurtà pubblika, ordni pubbliku, moralità jew deċenza pubblika, saħħa pubblika, pjani regolaturi ta` bliet urhula, l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` risorsi minerali, jew l-iżvilupp u utilizzazzjoni ta` xi proprjetà b`dak il-mod biex jingiebu `il quddiem il-benefiċċju pubbliku;*

*(b) li jkun raġonevolment meħtieġ sabiex jingiebu `l quddiem id-drittijiet u l-libertajiet ta` persuni oħra;*

*(ċ) li jawtorizza dipartiment tal-Gvern ta` Malta, jew awtorità tal-gvern lokali, jew għaqda korporata mwaqqfa b`ligi għal skop pubbliku, li jidhol fil-post ta` xi persuna sabiex jispezzjona dak il-post jew xi haġa li jkun hemm fih għall-fini ta` xi taxxa, rata jew drittijiet jew sabiex jagħmel xogħol li għandux`jaqsam ma` xi proprjetà jew xi installazzjoni li tkun legalment f`dak il-post u li tkun ta` dak il-Gvern, dik l-awtorità, jew dik l-għaqda korporata, skont il-kaz ; jew*

*(d) li jawtorizza, għall-fini ta` eseguzzjoni ta` sentenza jew ordni ta` qorti, it-tfittix ta` xi persuna jew proprjetà b`ordni ta` qorti jew dhul f`xi post b`ordni bħal dak, jew li jkun meħtieġ sabiex jiġu evitati jew mikxufa reati kriminali, u hlief safejn dak il-provvediment jew, skont il-kaz, il-haġa magħmula skont l-*



*awtorità tiegħu, hija murija li ma tkunx ġustifikabbli raġonevolment f' soċjetà demokratika."*

Il-kaz odjern ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dan il-provvediment appena citat.

Il-Qorti tifhem li huwa probabilmment lapsus calami r-referenza ghal dan l-artikolu fl-ewwel talba tar-rikorrenti. Dan anke ghaliex kemm mir-referenza diretta ghall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li saret f'paragrafu 7 tar-rikors promotur, kif ukoll mis-sustanza tal-premessi l-oħra, huwa pjuttost car li l-intendiment tar-rikorrenti fil-kuntest tal-fattispecie tal-kaz kien li r-referenza tkun ghall-artikolu 37 u mhux ghall-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni.

Madankollu, la r-rikorrenti f'ebda hin ma talbet id-debita korrezzjoni ghal din ir-referenza, u hemm eccezzjoni specifika mressqa proprju dwarha, l-Qorti sejra tippronunzja ruhha billi ghar-ragunijiet imsemmija **tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-Avukat Generali**.

### C. MERTU

Qabel tghaddi ghall-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni invokati mir-rikorrenti f'din il-kawza, l-Qorti sejra tqis **il-hdax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali** fejn jeccepixxi li s-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et** (Rik. Nru. 65/2007), u li a bazi taghha r-rikorrenti qeghda tavvanza l-pretensjonijiet taghha, torbot biss lill-partijiet f' dik il-kawza u ma tistax tigi applikata ghal terzi li ma kinux parti mill-kawza.

Din l-eccezzjoni hija ġustifikata.

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

*"Huwa ritenut li huwa minnu dak li jghidu l-intimati, fis-sens li jibqa' jghodd il-principju li "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rapprezentant legittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugħa b'dik is-sentenza", kif jipprovdni l-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Dan ifisser li meta l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid illi jekk xi ligi oħra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-oħra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3(2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-ligi inkonsistenti, ghandha tkun bla effett*



*ghall-ghanijiet tal-kawza, li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra, sakemm ma tigix imhassra b'ligi ohra jew that l-artikolu 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Ghalhekk minkejja li s-sentenzi tal-Qrati taghna ghandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, jibqa' l-fatt li s-sentenza citata mir-rikorrenti ghandu jkollha l-effett inter partes u mhux erga omnes (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru, 2011, flismijiet **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. Et**).*

Il-Qorti tqis li s-sentenza citata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* izda taghmel stat biss ghal dawk il-persuni li kienu partijiet f' dik il-kawza u cioe' *inter partes*.

B'hekk l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti jehtieg li jigu evalwati skont ic-cirkostanzi partikolari taghhom fil-kaz odjern.

### **Isegwi li l-hdax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali qeghda tigi milqugha.**

Sorvolata din l-eccezzjoni jirrizulta li **fl-ewwel talba taghha** r-rikorrenti tinvoka ksur tad-drittijiet fundamentali taghha a bazi ta' diversi artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, u cioe' -

***i. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** (li kif diga' gie rilevat kien l-artikolu ntiz li ssir referenza ghalih mir-rikorrenti)*

Fil-premessa numru 7 tar-rikors promotur ir-rikorrenti tallega li gie lez id-dritt fundamentali taghha ghal protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens adegwat ai termini ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Dan l-artikolu jghid hekk -

*“(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obligatorju, hliet meta hemm disposizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak ittehid ta' pussess jew akkwist –*

*(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

*(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' access lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi sabiex jigi deciz l-*

*interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb h̄las ta` dak il-kumpens; u*

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

*Iżda f`kazijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirli xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obligatorju; u f`kull każ b̄hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.*

*(2) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew h̄dim ta` xi liġi safejn tipprovd i għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –*

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

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

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

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

*(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`animal meta jiġi misjub f`art h̄addieħor jew mitluf;*

*(f) b̄hala incidental i għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fil-hames eccezzjoni tiegħu** l-intimat Avukat Generali jeccepixxi hekk fir-rigward ta` dan l-artikolu -

“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** (u li x`aktarx bi żvista ġie indikat bħala **artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni**), dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista` jitkellem dwar teħid forzuz jew obligatorju, persuna trid tiġi mneżża` minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni ta` xiri dirett. Però dan mhux il-każ hawnhekk, għaliex bit-tħaddim tal-**artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta` kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-

*proprietà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprietà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;”*

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

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

[....]

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

*“Applikant dan l-artikolu għall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprietà tagħha giet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija r-riżultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Għalhekk għalkemm f'dan il-kaz wieħed ma*

*jistax jitkellem dwar esproprijazzjoni, il-keru kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda għazla. Inoltr l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' keru hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iggib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll.*

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

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

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

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

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

*Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.*

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



*Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qeghda taghmlhom taghha.*

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

Fid-dawl tal-gurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-tehid tal-pussess tal-appartament in kwistjoni minghand ir-rikorrenti u l-awturi taghha sar b'mod obligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' giet imposta bis-sahha tal-ligi li ddahhlet fis-sehh fl-2007. Mela tali regim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Zgur li ma huwhiex il-kaz li l-konversjoni mic-cens temporanju ghal kirja tal-appartament 39D in kwistjoni saret bi ftehim reciproku bejn is-sidien u l-okkupanti. Altro che'. Tant hu hekk li r-rikorrenti u hutha qatt ma accettaw hlasijiet minghand Mary Schembri wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprijazzjoni, il-kera kienet ghal kollox imposta fuq ir-rikorrenti mill-ligi, u ghal din l-impozizzjoni ma nghatat ebda xelta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, ghalkemm kif josserva l-intimat Avukat Generali, ir-rikorrenti ma tnehhilhiex kull dritt taghha bhala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri, bhalma jigri f'kaz ta' esproprijazzjoni vera u proprja, lanqas huwa accettabbli l-argument li l-ligi tal-2007 hija klassifikabbli bhala semplici kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta' ghax tali ligi qeghda ccacchad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' taghhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti taghmel referenza ghall-kaz **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deciz fl-24 ta' Gunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

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

*“..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju.....”*

*38. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li lligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull “interest” jew “dritt” fi proprjeta` “ta kull xorta” mobbli u immobbli.*

*39. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-tehid ta' interess f'proprjeta` ghal*



*skopijiet ta' kirja, dan it-tehid tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li lkontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' uzu, bhal fil-kaz in dizamina, ikun tali li jippriva b`mod sostanzjali lis-sidien milli jaghmlu uzu kif jixtiequ mill-proprjeta` taghhom, allura dan ikun jekwivali ghal tehid ta' "interest" f`dik il-proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat."*

**Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b`rizultat tal-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u ghall-istess motivi il-hames eccezzjoni tal-Avukat Generali qeghda tigi respinta.**

**ii. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**

Ir-rikorrenti ssostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprivaha mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas u jnehhi d-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni<sup>34</sup>.

Minn naha l-ohra l-intimat Avukat Generali jeccepixxi **fis-sitt eccezzjoni tieghu** li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Dan l-intimat ikompli jargumenta li meta wiehed jikkonsidra li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplementa l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Artikolu 12A m`ghandux jitqies leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

**Fis-seba' eccezzjoni tieghu** imbaghad l-Avukat Generali jkompli jargumenta li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ghandu ghanijiet legittimi u sar fl-interess generali u b`hekk ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi taghna tipprovdi li f`gheluq enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Skont

<sup>34</sup> Premessa nru 8 fir-rikors promotur

dan l-intimat ghalhekk, safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Mary Schembri ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex gustifikati.

**Fit-tmien eccezzjoni** tieghu, l-Avukat Generali jghid illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin u ghalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

**Fid-disa' eccezzjoni**, l-Avukat Generali jeccepixxi illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita` wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Art 12A tal-Kap. 158 hija limitata. Apparti dan, t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

**Fl-għaxar eccezzjoni** tieghu, l-Avukat Generali jargumenta li meta wiehed jizen dan l-assjem kollu, il-konkluzjoni ghandha tkun illi anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhijiex gustifikata, ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, u allura kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex gustifikata.

**L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** jipprovdi hekk –

*“Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.*

*Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

*Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-uzu tal-proprijeta`** skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.”.*

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

*“Bl-Art 12A tal-Kap 158 hemm certament kontroll ta` uzu.*

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

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

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

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

*.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued.”*

*Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jigi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprietà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità.*

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

*“56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the*

*requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

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

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

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

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

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

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

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

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

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State’s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. *James and Others*, cited above, § 50, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are “practical and effective”. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State’s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord’s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,



*administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State’s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”*

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

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

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

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

*Il-Qorti qalet hekk :*

*Sitwazzjoni bhal dik tal-kaz odjern diga` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bazikament il-qorti qalet:*

*i. Restrizzjoni ghas-sid li jittermina kirja tissarraġ f`kontroll tal-uzu tal-proprjeta`. Għalhekk il-kaz ghandu jigi ezaminat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.*

*ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu lghan tieghu kien “a legitimate social policy”.*

*Il-qorti osservat:*

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



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

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

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qiegħed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess ingħad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, *“Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”*. Fil-kaz tagħna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd għal kera ta` Lm99 minn meta għalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd għal Lm1488...

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilita` remota li l-inkwilina jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setgħtet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji procedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u z-zieda tal-istandard of living f Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piz zejjed gie mqiegħed fuq is-sid; *“It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property.”*. Il-qorti osservat li c-cirkostanzi fuq imsemmija *“...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”*. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu *“.....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures*

*of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.”.*

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

*L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfiwsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u ohrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda revizjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imcaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jircievu kumpens mizeru. Japplika wkoll f`dan il-kaz il-konkluzjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-kaz Lindheim and Others vs Norway deciz fit-12 ta` Gunju 2012:-*

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

*Ovjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif għandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra.*

*Il-Qorti Ewropea diga` kellha l-opportunita li tezamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-kaz ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Ghalkemm strettament il-gurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qorti lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raguni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament car li johrog minn dik is-sentenza.*

*Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragnat mal-hlas li r-rikorrenti huma intitolati li jircievu skond il-ligi, ic-cirkostanzi l-ohra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-kaz ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-keru kull 15 ilsena, zmien li din il-qorti tqies li ma*

*jirriflettix ir-reala` ekonomika taz-zmenijiet tal-lum, il-konkluzjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-mizuri li setghu kienu mehtiega matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqghu bzonnjuzi ghaz-zmenijiet tal-lum.*

...

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

*i. Ghall-hlas ta` kera baxxa hafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wiehed kellu joqghod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li rrikorrenti huma lllum intitolati ghaliha (€465.87 is-sena), ifisser dhul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluz dak li jaghmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.*

*ii. Ghall-awment ta` kera kull hmistax-il sena biss;*

*iii. Għal mod kif jigi kkalkolat awment fil-kera, cjoe bazat biss fuq l-indici ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbez id-doppju tal-kera li kien jithallas, minghajr ma wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bhala fattur rilevanti;*

*iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-ligi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-kaz quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.*

*v. Għal stat ta` incertezza għar-rigward ta` meta ssid ser ikollu dritt jiehu lura l-pussess ta` hwejgu. Ghaddew diga` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li tezisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

*vi. Għal nuqqas ta` garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista` jiehu lura l-pussess ta` hwejgu f'kazijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per ezempju għall-uzu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn ic-censwalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piz finanzjarju għadu sal-lum mixhut kollu fuq dawk issidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”*

*Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.*

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

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

*L-Ewwel Qorti qalet hekk :-*

*“28. Ma jistax jiġi serjament kontestat illi l-jeddijiet taht il-Konvenzjoni u l-Ewwel Protokoll jgħoddu għall-każ tal-lum *ratione temporis* għax jekk seħħ ksur tal-jedd tal-attriċi dan seħħ meta saret il-konverżjoni tač-čens f`kera u mhux, bħal ma jridu jgħidu l-konvenuti rappreżentanti tal-Gvern fin-nota ta` osservazzjoniet tagħhom, meta għadda b`liġi l-Att XXIII tal-1979, bla ma ngħidu xejn dwar il-fatt illi kien l-Att XVIII tal-2007, u mhux l-Att XXIII tal-1979, li zied l-art. 12A fil-Kap. 158!*

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

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

*““Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court*

*has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).*

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

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

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

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

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

*"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq hieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali legittimu illi min ma jiflaħx iħallas*



daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita' li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid privat jew il-komunita. F`kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan issagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-ligi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-ligi ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

“34. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, huwa ferm evidenti illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma jħarisx il-proporzjonalita u t-tqassim xieraq ta` piżijiet u benefiċċji li jrid l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 għall-każ tallum ikun bi ksur tal-jeddijiet talattriċi mharsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.”

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

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

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

L-Istat għandu f`kazijiet bhal dawn margini wiesgħa ta` diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif dirett tassocjeta` u l-bzonnijiet tagħha, u għalhekk bhala principju hu f`posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xieraq. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet



*Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f'legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk:*

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

*Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni fl-interess generali ta-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjeta`, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li l-Gvern irid jaghmel mill-proprjeta` tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess ta-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess ta-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta` tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara` li l-interess ta-sid ma jkunx ippregjudikat.*

*Dan hu s-sens ta-decizjoni fil-kaz Amato Gauci v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja ta-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta` Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta` “forced landlord – tenant relationship for an indefinite time”, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux “manifestly unreasonable”, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid “only a minimal profit”.*

*F`dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall-kumpens li hu ferm `il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoqgi l-appartament taghha ghal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern, f`dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta` tarrikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta` terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta` ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta` cittadin, u hawn il-htiega ta` bilanc gust.*

*Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta` dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas ghassitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruhu mil-ligi, ikun hu sid ta` proprjeta` ohra. F`dan il-kaz, it-thaddim tal-mekkanizmu ta` vantagg lill-konjugi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqghu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jhallsu kera ta` kwazi €500 fissa, meta l-valur lokatizzju tal-fond gie smat millperit inkarigat mill-attrici li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta ghandhom proprjeta` ohra zgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) maghruf bl-isem "Dar il-Ferh"). Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-ingustizzji, u jhalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn irrizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghha ta` proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."*

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

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

*"Meta l-qorti tqis :-*

*"i. Li r-rikorrenti gew imgieghla jidhlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokazzjoni ghal zmien indefinit, minkejja li l-koncessjoni subenfitewtika kienet diga` skadiet meta giet promulgata u dahal fis-sehh l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-ligi stess tipprovdi li lkirja tiggdedd kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jgedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jiehu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`kazijiet limitati, cjoe` morozita fil-hlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew ghamel hafna hsara fid-dar, jew uza l-fond milli bhalar-residenza ordinarja tieghu.*

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

*"iii. Li r-rikorrenti m`ghandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jinghata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat ghandu d-dmir*

*li jipprovdi ghal min hu dghajjef. Madankollu l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni bejn min verament ghandu bzonn li jinghata l-protezzjoni tal-istat u min m`ghandux bzonn. Hekk per ezempju ma taghtix il-possibilita ghal indagni biex jigi stabbilit jekk l-okkupant ghandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tieghu.*

*“iv. Bhala nuqqas iehor li l-ligi ma tikkunsidrax il-qaghda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jiehu lura hwejgu.*

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

*“vi. Li l-kera tizdied biss kull hmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m`hijiex realistika meta tqies l-gholi tal-hajja. Is-sid ghandu jdejh marbutin firrigward ta` b`kemm ghandha tizdied il-kera, in kwantu li hi l-ligi li tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera;*

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

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

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

....

*“In vista ta` dak li nghad hawn fuq m`hemmx htienga li l-qorti tikkunsidra l-*

provvedimenti l-oħra tal-ligi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-tezi tagħhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal għal ksur taddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

“Min-naha l-oħra l-qorti hi tal-fehma li ma għandux ikun li tghaddi ligi simili u l-Istat ma jhallasx kumpens lir-rikorrenti, li sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jikkupa l-proprjeta` tagħhom ingħata titolu b`mod retroattiv. B`rizzultat ta` din il-ligi r-rikorrenti kienu kostretti li fl-aħhar tal-2007 jagħmlu din il-kawza biex jimponjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Għalhekk ser tordna li l-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b`riferenza għall-valur lokatizzju, u meta dahlet fis-seħh il-ligi.”

Kompliet tghid :-

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

16. Sitwazzjonijiet bħal dik tal-lum fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bħala rizzultat tat-twettieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizzji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal mezz ta`kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. 62 Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita`

(lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust (ECHR *Bitto and others v. Slovakia*, 28/1/2014 #95).

17. *Oqsma bhalma hu dak tad-djar jistghu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Decizjonijiet dwar jekk, u f`dak il-kaz meta, tkun tista` tithalla topera ghal kollox taht it-tmexxija tal-forzi tassuq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri mehtiega sabiex jassiguraw il-bzonnijiet tal-komunita` u z-zmien propizju ghat-twettiq taghhom, necessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici kumplessi. Hu ghalhekk rikonoxxut li l-margini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam ghandu jkun wiehed wiesgha u li ghalhekk il-gudizzju tal-legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew generali ghandha tigi rispettata sakemm dak il-gudizzju ma jkunx wiehed manifestament bla bazi.*

18. *B`danakollu, jrid jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan persegwit bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprijeta` tal-individwu. Din il-htiega ta` proporzjon issib l-espressjoni taghha fin-nozzjoni ta` “bilanc xieraq” li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali tal-komunita` u l-htigijiet tal-harsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jehtigilha taghmel ezami komprensiv talinteressi varji u taccerta ruhha jekk b`rizultat talindhil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piz eccessiv u sproporzjonat.*

...

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



*legislattiva in kwistjoni ttiehdet ghal skopijiet ta` interess generali socjali.*

...

*Huwa minnu li fejn si tratta ta` uzu ta` proprjeta` fl`interess generali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jithallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl`ammont tal-keru pagabbli izda wiesgha kemm hu wiesgha l`marginu ta` diskrezzjoni li ghandu l`Istat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l`ezercizzju taghha ma jistax igib konsegwenzi li jikkozzaw malesigenzi minimi tal-Konvenzjoni (ECHR Broniowski v. Poland, 22/6/2004 #182; Hutten-Czapska v. Poland, op.cit. #223; Ghigo v. Malta, op. cit. #68; Edwards v. Malta, op. cit. #77). Barra minn hekk, fl`apprezzament li jrid isir dwar jekk il-mizuri li jittiehdu mill-Istat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittiehed qies mhux biss tat-termini rilevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat filliberta` tal-persuna li jidhol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri izda wkoll tal-eżistenza ta` salvagwardi procedurali li jassiguraw li t-thaddim tas-sistema u l`impatt taghha fuq iddrittijiet ta` proprjeta` tas-sid la jkun arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Ghalhekk jista` jittiehed qies tal-interessi vari involuti, inkluz dak tas-sid li jippretendi li jaghmel profitt mill-proprjeta` tieghu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-impiegba tal-partijiet, inkluzi l`mezzi uzati mill-Istat u t-twettiq taghhom. Fatturi oħra rilevanti huma l`incertezza legislattiva, amministrattiva jew rizultanti mill-prattici addotati mill-awtoritajiet.*

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

*25. Ghalhekk, l`ezercizzju li ghamlet l`ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li ghamlet tal-interessi u taccirkostanzi kollha tal-kaz kien wiehed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddisturba l`konkluzjoni li waslet ghalha lewwel Qorti bhala rizultat tal-analizi dettaljat u approfondit li ghamlet dik il-Qorti.”*



*Fid-decizjoni taghha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deciz illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija ta-lappartament in kwistjoni dan igib mieghu il-konsegwenza illui l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn il-partijiet ghall-kawza huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Generali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jigi nvokat bejn il-partijiet ghar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.*

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

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

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

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

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

*Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilita` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitolqu minn jeddom mid-dar oggett ta` dawn il-proceduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` ghandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diga` ghaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre ddefinizzjoni ta` kerrej tinkludi*

wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix magghom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m`hemmx il-possibilta li tibqa` tghix magghom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi. ....

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

“[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija talproprjeta` tagghom, stante li permezz tieghu nholqot “forced landlord-tenant relationship” ghal zmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagghom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi”.

...Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji talintimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li ghandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies ighixu bil-pensjoni tar-ragel li jircievi minghand il-Gvern ma tippermettix hajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern ghandu dmir li jipprovdi ghal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa` l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holoq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tallum ghad hemm il-htiega tal-mizura li ttiehdet blintroduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... Waqt is-smiegh tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera ghandha iktar gid li wirtet minghand il-genituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud ghamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrin dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. *Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-htiega li l-qorti titratta l-ilment taghhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*”

*Sar appell.*

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

25. *L-ewwel Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet tal-intimati taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319...Kem l-Avukat Generali, kif ukoll l-intimati konjugi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess generali legittimu wara l-mizura legislattiva in dizamina, il-Qorti ma ghandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` lezjoni tal-artikolu protokolari.*

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

*“ ... hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista` twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b`mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`.”*

*Jigi osservat li, ghad li l-istat ghandu margini wiesgha ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni socjali huwa ghandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija pacifika tad-dritt fundamentali tieghu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-socjeta` in generali. L-istat ghandu ghalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoggettata ghal piz sproporzjonat u eccessiv.*

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

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

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi uzu ta` proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni socjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kerpa pagabbli. Hija ikkunsidrat l-ammont tal-kerpa fil-kuntest ta` bilanc xieraq, u waslet ghall-konkluzjoni li l-hlas ta` 18% tal-kerpa li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq hieles, ma huwiex bizzejjed biex jintlahaq dan il-bilanc. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa` piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi pregudizzju ghad-dritt fundamentali taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”

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

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

“16. L-eccezzjoni in dizamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissancixxi bhala dritt fundamentali t-tgawdija pacifika li kull persuna, naturali jew morali, ghandha tal-possedimenti taghha, b`mod li hadd m`ghandu jigi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla hsara ghal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi; izda l-istess dispozizzjoni tirrikonoxxi s-setgha tal-iStat li “jwettaq daww il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skont l-interess generali!”

17. Illi l-ewwel rekwizit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi mal-artikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun legittima. Fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea hu affermat li: “... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of

*the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it.” [Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].*

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

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

20. *Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li lllum jinsab assodat fil-gurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta hija mizura legislattiva legittima inkwantu intiza sabiex tipprotegi numru kbir ta` cittadini milli jigu zgumbrati mir-residenza taghhom peress li jkunu jisfaw bla titolu ghelug il-koncessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-mizura tikkostitwixxi interferenza legittima fit-tgawdija pacifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidhol fil-marginini ta` diskrezzjoni wiesgha li ghandhom l-iStati Membri.*



21. *Dan gie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment taghhom li dik il-qorti ma “rrikonoxxiex adegwament” il-margini wiesgha ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu precitat ghal fatti specje tal-kaz huma lezivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-kaz gie lez il-principju generali tal-proporzjonalita`, bejn l-ghan tal-mizura u l-interessi tal-intimati sidien, b`mod li ma nzammx `il dak il-bilanc gust “the search for which balance is inherent in the whole convention” [Cossey v. United Kingdom 1990].*

22. *“L-istat ghandu d-dritt li jaghmel ligijiet sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprijeta`, liema dritt huwa soggett in sostanza ghall-interess generali. Depozizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li taghti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, izda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola ghandha tigi nterpretata fid-dawl tal-principju generali tal-“fair balance” li ghandu japplika ghat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Ghalkemm mid-dicitura tal-Artikolu jidher li l-interess generali huwa l-uniku ngredjent essenzjali ghall-fini tal-legalita` tal-interferenza ezekuttiva, il-Qorti Ewropea issoggettat din ir-regola ghall-principju generali tal-proporzjonalita`.” [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali – 26/11/2003]*

23. *Ukoll, fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: “Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden” [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Gunju2006] [ ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgow and Others v. The United Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrang v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].*



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

## **6. Robert Galea vs Avukat Generali et (Rik Nru 50/15 JRM)**

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

*"Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tiehu xejra ohra. Ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi biex tistharreg il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taht din id-dispozizzjoni;*

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

*Illi bhalma bosta drabi nghad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi dritt li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma tithallix tgawdi hwejjigha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla hsara ta` kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u l-principji generali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel zewg regoli ma jnaqqis il-jedd tal-Istat li jwettag ligijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-gid skond l-interess generali, jew (b) biex jizgura l-hlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-harsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inzamm u thares bilanç xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu li gidu jkun intlaqat mill-eghmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati taghna diga` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawza fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa taghhom u hargu b`sensiela ta` principji li fuqhom ghandhom jintiznu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-*

*naħal-oħra;*

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

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

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

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

*Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, “there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title.”*

*Għalhekk, b`tehid ta` gid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wiehed ifisser il-każ fejn iljeddijiet proprjeta`ri jingiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);*

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

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

*Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-tehid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidhol dak li jitqies bħala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu mgarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` tehid ta` proprjeta` u kif ukoll jekk ikun “semplicement” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) pag. 501);*

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

*Illi huwa stabilit li, fejn jidhrol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni “inherent in the whole of the Convention is a search for a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights”. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.” (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element tal-proporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidhrol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);*

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

*Għar-rigward tat-tehid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar hłas f`waqtu tal-kera, iż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-harsien tal-kundizzjonijiet miftelma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull hmistax-il*



*sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post, sid il-keru ma setax jeħles mir-rabta li jidhol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;*

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

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

*Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-keru l-ġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jithallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qieghda tinħalaq sitwazzjoni li ta bilfors id-darras lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, ittaqbil li llum isir dwar il-valur lokatizzju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għarriżultati kontrastanti mal-kejl tal-keru*

*dovutamarbuta*

*mal-ammont ta` “canone” li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika originali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq hwejġu;*

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

*Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika originali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dhul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jgħorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħhal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur*



lokatiżju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jgħib f`kera fiż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh fidejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi hłas ta` kera għoli. Huwa jishaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-hłas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nhalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien hieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-hsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tisewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jishqu hafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nhalqet bilftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqadew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwiegħbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma hālquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorgu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunnu kundannati jhallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jhallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Izid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidhōl f`kuntratt ta` kirja gdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Izid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jgħibx ukoll il-hall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`harsien tar-regola li l-kuntratti jorbtu lil min jidhōl fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan legittimu fejn l-indhōl kien jinvolvi t-thaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-harsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` hwejjigħom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku

*ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wiehed jghix ghal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minhabba ragunijiet finanzjarji u soċjali – kien maghruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jghid li llum il-gurnata l-ligi regghet inbidlet u saret iżjed favorevoli ghas-sidien u jolqtu lirrikorrenti wkoll;*

*Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jinghad li r-rikorrent gie “privat” jew imcaħhad minn hwejgu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, sehħ indhil sostanzjali fit-tgawdija ta` hwejgu b`mod li l-ilment tieghu jaqa` biex jitqies taht it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif inghad qabel, filwaqt li dak l-indhil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-ligi kien dak li jipprovi akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wiehed irid jara jekk dak l-indhil kienx wiehed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tieghu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-ligi ddaħhlet fis-seħħ;*

*Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħhlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-ligi kien diga` ilu s-snin li ddaħhlu dispożizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrapprezentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħhija ta` ċerti fondi “godda” mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jigri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħhlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qiegħed jerga` johloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;*

*Illi l-Qorti thoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtiega fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-*

proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

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

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetah din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma” tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf thalli tabilfors impatt fuq il-kwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 filkawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala “questionable” li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tneđija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauci et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent garrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel “an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are `practical and effective`. It must look behind appearances and investigate the realities of the

*situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable” (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);*

*Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera lllum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-ligi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lill-intimati Ganado (jigifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li lllum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-oġhla kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għattieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, il-kera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;*

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

*Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-ligi baqgħu ma indirizzawx għal*



*kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauči vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent garrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` hwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iquegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddahħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;*

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

*Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerggħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-*

*artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minhabba li l-piż li l-ligi qiegħda gġgħelu jgornu huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indhik kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni.”*

### **7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)**

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

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

*Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minhabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li tagħtiha l-ligi għaddrittijiet fundamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.”*

### **8. Rose Borg vs Avukat Generali et (Rik Nru 25/13 LSO)**

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

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*



*L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :*

*"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).*

*Ikkonsidrat :*

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

*"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic*

*society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted." Jidher ghalhekk li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.*

*Madankollu, wiesgha kemm hu wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qorti Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan liskop prima facie legittimu aktar `l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tarrikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f'paragrafu 105:*

*"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta' Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited*

(C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011).”

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

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

...

Permezz ta` din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk ilkoncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta` Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta` dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga` mertu ta` kawzi ohra. F`dan il-kuntest issir per eżempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

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

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

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

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan a legitimate social policy. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn ilhtigijiet tal-interess generali tal-komunita` (ir-realta` socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

...

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta` Strasbourg, li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta, inter alia, l-artikolu 12(2)(b)(i)

*tal-ligi msemmija huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi li, speċjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta` din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet soċjali generali li giet dikjarata leziva ta` dawk id-drittijiet. (Ara Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et).”*

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

*Din il-kawza kienet kwazi identika ghal din tal-lum. Infatti hemm si trattava tal-appartament 32 fi Blokk C, St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan, li kien okkupat minn Christopher Pace Asciaq. L-okkupant lahaq miet qabel saret il-kawza. Ghalhekk ma kienx fost l-intimati fil-kawza. It-talbiet li tressqu hemm kienu identici ghal dawk li saru fil-kawza tal-lum. Fis-sentenza li nghatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Mejju 2017 inghad hekk :-*

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

*“...fejn si tratta minn ilmenti ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta`` bhala rizzultat tat-twertieq ta` ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta` kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.”*

*L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fizika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma tithalliex tgawdi hwejjigha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla h`sara ta` kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u l-principji generali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel zewg regoli ma jnaqqas il-jedd tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (a)*

jikkontrolla l-użu tal-gid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

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

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

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

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

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni (**Cachia vs Avukat Ġenerali**, Qorti Kostituzzjonali deciza 28 ta` Dicembru 2001). Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003). F`dak li jirrigwarda l-qasam ta` proprjeta` residenzjali, huwa magħruf illi l-margini ta` apprezzament tal-iStat huma wiesgħa peress illi decizjonijiet f`dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta` kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politici, u għalhekk gie ritenut illi l-



*gudizzju tal-Legislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettatt sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli (**Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet, Qorti Kostituzzjonali deciza 10 ta` Ottubru 2003**), u dejjem jekk tinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb bil-mezzi uzati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fundamentali tas-sidien.”*

*Wara li ghamlet riferenza ghal sentenzi li diga` rreferiet ghalihom din il-Qorti aktar kmieni, ikkonkludiet hekk :-*

*“Wara li rat il-fatti kollha ta` dan il-kaz, u specjalment ikkonsidrat illi l-emendar tal-ligi in kwistjoni stultifika l-process gudizzjarju li r-rikorrent, flimkien ma` hutha, kienu intavolaw kontra Pace Axiaq sabiex dan jigi zgumbrat mill-fond, ghaliex il-ligi kif emendat akkordat lill-istess Pace Axiaq drittijiet ta` inkwilin fuq l-istess fond, minghajr ma` provdied ghall-kumpens xieraq ghar-rikorrenti, il-Qorti tqis illi m`hemm l-ebda raguni ghalfejn m`ghandiex tapplika l-insenjament misjub fil-gurisprudenza hawn fuq citata. Ghalhekk tqis illi r-rikorrent soffriet lezjoni tad-drittijiet taghhom hekk kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u l-ligi in kwistjoni ma tistax tkun applikabbli fil-konfront taghha.”*

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

*Fir-rikors tal-appell, inghad :-*

*“Biex kollox ikun car l-Avukat Generali mhuwiex qieghed jikkontesta l-fatt li f` da nil-kaz, l-appellata Azzopardi garbet ksur tad-dritt ta` proprjeta` taghha kif dan jinsab imhares taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fejn l-Avukat Generali ma jaqbilx mas-sentenza appellata huwa dwar l-ammont ta` EUR 89,800 bhala kumpens pekunarju u non-pekunarju li gie ffissat mill-ewwel Onorabbli Qorti ghaliex fl-umili fehma tieghu l-kumpens moghti kellu jkun ferm inqas minn hekk.*

*Illi l-appellant qed iressaq dan l-appell ghaliex ghalkemm qieghed jaccetta li f` dan il-kaz ma nzammx bilanc gust bejn l-interess generali u l-jeddijiet tas-sidien*



*bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, hu ta` l-umli fehma li l-kumpens moghti mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa wiehed eccessiv u inghata fuq konsiderazzjonijiet zbaljati ...”*

*Tajjed jinghad illi l-Qorti Kostituzzjonali ghadha ma tatx decizjoni dwar lappell peress illi l-appell jinsab differit ghall-udjenza tas-27 ta` Novembru 2017 ghat-trattazzjoni<sup>35</sup>.*

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

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

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

*It-tliet sentenzi nghataw kollha fis-27 ta` Gunju 2017.*

*Sar appell fit-tlieta.*

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

*Qalet hekk :-*

*“Illi r-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 jippriva lir-rikorrenti mill-pussess talappartament in kwistjoni u jnaqqas jew inehhi d-dritt tal-istess ghat-tgawdija tal-possediment tagghom fissens tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

*Hu stabbilit mill-gurisprudenza illi l-artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jitratta l-istess principju, mehud fis-sens wiesa, kif qed jigi interpretat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

---

<sup>35</sup> L-appell huwa issa differit ghas-sentenza ghat-13 t'April 2018

*Illi t-tezi tal-intimati hija fis-sens li l-artikolu 12A tal-Kap. 158 ma jillediex il-Konvenzjoni u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-proviso ta` dan l-istess artikolu jipprovdi li l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq daww il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` skont l-interess generali u f`dan is-sens igawdi minn diskrezzjoni wiesgha. Isostnu li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta` gidhom, jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq.*

*Illi kazijiet bhal dak prezenti fejn ghandek ilment ta` vjolazzjoni ta` natura kontinwa tad-drittijiet ta` proprjeta` bhalha rizzultat ta` ligijiet li jimponu arrangament lokatizju fuq is-sid u li jipprovdu ghall-ammont ta` kera support adegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta` kontroll mill-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta` u ghalhekk ghandhom jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jinkorpora tlett elementi distinti cioe llegalita` tal-att, il-legittimita` tal-iskop u l-proporzjonalita` bejn id-dritt tal-istat u dak tac-cittadin (ara f`dan is-sens **Walter Delia et vs Chairman Awtorita tad-Djar**, Kost 18/02/2016; **Velosa Barreto vs. Portugal**, 21st November, 1995, para. 35, Series A no. 334).*

#### *Legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop*

*Dwar il-legalita tal-att u l-legittimita tal-iskop jirrizulta li l-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 jikkwalifika bhalha kontroll ta` uzu ta` proprjeta`. Il-mizura li ha l-legislatur tidher li kienet ntiza biex taqdi bzonnijiet socjali ta` akkomodazzjoni ta` min qiegħed fis-sitwazzjoni bhal dik tal-intimati Kelly. Ghalhekk l-artikolu 12A ghandu jigi klassifikat bhalha wieħed legittimu u fl-interess generali.*

#### *Proporzjonalita`*

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

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

*....Illi mill-provi prodotti ghalhekk ghandu jirrizulta car li anke jekk il-Qorti kellha toqghod fuq l-istima tal-Perit Buhagiar imressqa mill-intimati fejn huwa vvaluta l-valur lokatizzju tal-appartament ghal €3550 fis-sena jew €296 fix-xahar u tikkomparah mal-oghla kera li l-intimati Kelly jistghu jigu mgieghlha ihallsu fis-sena u cioe €628.93, id-diskrepanza hija kbira wisq. Dan il-kumpens, li r-rikorreni suppost qed jircievu, ma jirriflettix ir-realta ekonomika llum rizzultanti fis-suq. Kif jirrizulta minn diversi decizjonijiet ta` dawn il-Qrati kif ukoll tal-Qorti Ewropea l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta` proporzjonalita` bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond, u l-kerà stabbilita mill-istess ligi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubju illi lAtt XXIII kellu warajh ghan legittimu. Madanakollu, il-piz sabiex jintlahaq dan l-ghan ma kellux jintrefa` kollu mis-sid imma kellu jiġi assigurat bilanc bejn iddrittijiet taghhom u dawk tas-socjeta` in generali.*

*....Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-distakk bejn l-istimi hawn fuq riferiti u dak li attwalment jista` jiġi percepit mir-rikorreni huwa enormi; u konsegwentement tali kumpens ma jirriflettix il-principju tal-proporzjonalita` mitlub mill-ligi u l-gurisprudenza fuq citata bejn id-dritt tas-sid u l-interess socjali tal-komunita u ghalhekk jiġi li rrikorreni qeghdin igorru piz eccessiv li l-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni ma jaccettawx.*

*Illi ghalhekk il-kerà attwalment percipita mirrikorreni hi in vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."*

Minn dawn il-principji gurisprudenzjali appena elenkati l-Qorti tislet is-segwenti kunsiderazzjonijiet ghall-fini tal-kaz odjern:

1. Kif diga' gie accennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-awturi taghha kienu kostretti jidhlu fiha mal-intimata Mary Schembri ma kinitx wahda volontarja izda dettata mill-ligi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap 158;
2. Tenut kont tal-fatt li c-cens temporanju koncess lill-intimata Schembri gie fi tmiemu fit-13 ta' Gunju 2002, fil-mori u sakemm gew introdotti l-emendi fil-ligi bl-Att Nru XVIII tal-2007, l-istess intimata kien baqghet jirrisjedi fl-appartament in kwistjoni minghajr is-sostenn ta' titolu validu moghti mill-ligi;
3. Minkejja li tizdied kull tlett snin bis-sahha tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-appartamenti fl-istess blokka skont is-suq hieles fl-isfond tar-rata tal-keru li r-rikorrenti tista' tkun intitolata ghaliha bis-sahha tal-Art 12A tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Infatti, dan id-distakk jirrizulta car anke mill-valur lokatizju ta' €4,500 fis-sena moghti mill-perit Buhagiar imressaq mill-intimat Avukat Generali - liema valur huwa ferm aktar konservattiv minn cifri ohra lokatizji moghtija minn periti mqabba mill-Qrati fir-rigward ta' appartamenti ohra fl-istess blokka - xorta jirrizulta li hemm qabza kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienet tista' tircievi minghand Schembri skont il-ligi ta' €628.93 fis-sena. Certament li tali rata dettata mill-ligi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' socjali f'Malta fiz-zminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-proprjeta'. Isegwi li ghall-fini tal-kaz odjern, sakemm l-Art 12A tal-Kap 158 ikkonceda d-dritt ta' inkwilinat fuq l-appartament 39 D in kwistjoni lill-intimata Mary Schembri, ir-rikorrenti u l-awturi taghha ma kienux qeghdin jipprecepixxu kumpens xieraq u gust li jaghmel tajjeb ghal dan il-piz impost mill-ligi;
4. Kellha tigi ntavolata proprju l-kawza odjerna biex l-intimata Mary Schembri minn jeddha rrinunzjat ghall-kirja fuq il-proprjeta' *de quo* u rritornat ic-cwievat tal-appartament lir-rikorrenti u l-familjari taghha;
5. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jillegisla bil-ghan li jindirizza l-qafas socjali vigenti fil-pajjiz minn zmien ghal zmien, inkluz li jintrometti fl-uzu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' cittadini privati. Madankollu, fit-thaddim tad-diskrezzjoni tieghu li johloq mekkanizmu li jipprotegi kategorija ta' cittadini (utilisti ta' fondi ghal fini tal-kaz tal-lum) huwa xorta m'ghandux il-mano libera li jippregudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' cittadini ohra (sidien ta' dawk il-fondi ghal fini tal-kaz tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li ghandu jgorr ir-responsabbilta' ghal dan l-izbilanc bejn il-varji drittijiet imsemmija;

6. Fil-kaz tal-lum din il-Qorti tasal ghall-istess konkluzjoni li waslu ghalha Qrati ohra ripetutament f'kawzi ta' din ix-xorta u cioe' li l-mekkanizmu legislattiv in ezami ma jipprovdux ghal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali ligi, b'dana li allura b'applikazzjoni ghall-fattispecje tal-kaz odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ggorr fuqha piz sproporzjonat u ngust li jiggustifika l-pretensjoni taghha ta' ksur tad-dritt fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha.

**Ghaldaqstant il-Qorti ssib li r-rikorrenti sofriet lezjoni tad-dritt fundamentali taghha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront taghha. Ghall-istess ragunijiet tichad mis-sitt salghaxar eccezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Generali.**

**iii. L-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u dwar l-Art 6 tal-Konvenzjoni**

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

**Fit-tmax 'il eccezzjoni** tieghu l-Avukat Generali jghid li filwaqt li dawn l-artikoli jipprovdu ghall-garanziji procedurali ghal smiegh xieraq, ir-rikors promotur ma jaghti ebda hjiel dwar kif allegatament gew vjolati dawn id-disposizzjonijiet. F'kull kaz, fil-fehma taghhom, il-garanziji ta' smiegh xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew pregudikati u ghalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

**L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni** jghid hekk –

*“Kull Qorti jew Awtorita ohra gudikanti mwaqqfa b'ligi ghad-decizjoni dwar lezistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi civili ghandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proceduri ghal decizjoni bhal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` ohra gudikanti bhal dik, il-kaz ghandu jigi moghti smigh xieraq gheluq zmien ragonevoli.”*

**L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni**, fil-parti rilevanti tieghu ghall-fini tal-kaz tal-lum jghid li -

*“Fid-decizjoni tad-drittijiet civili u ta' l-obbligi tieghu ... kulhadd huwa intitolat ghal smigh imparzjali u pubbliku fi zmien ragonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'ligi.”*



Il-Qorti tqis li dan l-ilment tar-rikorreni mhuwhiex gustifikat. Il-fatt wahdu li l-Att XVIII tal-2007 iddetta l-*quantum* ta' kera bejn ir-rikorreni u l-intimata Mary Schembri ma jekwivalix ghal stat ta' cahda ghal access ghall-Qrati. Isegwi li mill-mument li giet fis-sehh din il-ligi, ir-rikorreni kelha a dispozizzjoni taghha d-dritt li tadixxi quddiem il-Qrati biex tivvanta kwalunkwe pretensjoni taghha fir-rigward tal-istess kera. Fil-fatt il-proceduri odjerni huma ezempju car tal-uzu ta' dan id-dritt ghal access ghall-Qorti.

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

*“Huwa minnu li hija (r-rikorreni) ntavolat proceduri analogi (15/2008) fil-kaz ta' appartement iehor li ghandha, li gew determinati favuriha, mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Dicembru, 2012, u hija kienet qeghda tittama li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-Gvern kien ser jiehu l-passi mehtiega sabiex jindirizza l-problema imposta fuqha bl-istess ligi li saret minnu, fuq l-appartamenti l-ohra li hija kellha li wkoll intlaqtu bl-istess ligi. Izda ladarba l-Gvern ma weriex li kien lest li jasal ghal ftehim fuq il-kwistjoni, kien jispetta lir-rikorreni sabiex tibda l-proceduri odjerni. Madankollu l-fatt li l-Gvern qieghed jiehu certu tul ta' zmien biex permezz ta' legislazzjoni opportuna, jindirizza l-izbilanc li nholoq bl-Att XVIII tal-2007, kontra s-sidien, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jsarrafx f'nuqqas t'access ghal qrati jew nuqqas ta' smigh xieraq.*

*Ghalhekk din il-qorti ma tistax tara kif l-ilment tar-rikorreni jista' jinkwadra ruhu taht dan l-artikolu konvenzjonali u ghalhekk ser tichad it-talbiet tar-rikorreni f'dan is-sens.”*

**Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssib ebda ksur ta' dawn iz-zewg artikoli fil-konfront tar-rikorreni. Ghall-istess raguni it-tnax 'il eccezzjoni tal-Avukat Generali sejra tintlaqa'.**

#### **iv. L-Art 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni**

Ir-rikorreni tibbaza l-lanjanzi taghha anke fuq dawn iz-zewg artikoli.

Minn naha tieghu l-Avukat Generali jeccepixxi fit-**tlettax** 'il eccezzjoni tieghu li r-rikorreni ma tispecificax fuq liema kawzali jew stat hija allegatament giet diskriminata u lanqas ma allacjat id-diskriminazzjoni ma` xi wiehed mid-

drittijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Dan l-intimat ikompli jargumenta li biex wiehed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bazi ta' *like with like*. Inoltr, l-mod ta' kif inhi miktuba l-ligi tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjeta' li hija soggetta għal subenfitewzi temporanja. Mela r-rikorrenti mhijiex zvantaggjata ma' persuni oħra fl-istess kategorija tagħha.

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

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

[.....]

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

**L-Art 14 tal-Konvenzjoni** jghid hekk -

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

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

*“[[filwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-ligijiet in generali, fl-effetti tagħhom u fl-applikazzjoni tagħhom (ez. minn ufficjali*

*pubblici), l-Artikolu 14 jiggarrantixxi biss mid-diskriminazzjoni “it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni”. Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax ragjonevolment b’xi mod fl-ambitu ta’ xi wiehed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suggett ta’ tutela taht l-Artikolu 14.”*

### **Inghad ukoll fil-kaz *Il-Pulizija vs John Aquilina et deciz fit-23 ta' Lulju 2008-***

*“[b]iex jigi mistharreg l-ilment taht l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinghad illi llum il-gurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun inghata trattament diskriminatorju kontra persuna, jehtieg jirrizulta li (a) jkun inghata lil persuna trattament differenti minn dak moghti lil persuna jew ghadd ta’ persuni ohrajn (b) li jkunu fl-istess qaghda jew wahda li tixbahha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oggettivament jew ragjonevolment misthoqq jew (d) jekk f’dak ittrattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-ghan mixtieq u l-mezz uzat.”*

Mis-suespost jirrizulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m’ghandux ezistenza u applikazzjoni awtonoma izda jehtieg li jkun marbut ma’ xi artikolu iehor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qeghda tallacja dan l-artikolu mad-dritt taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta’ kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

Fil-fehma tal-Qorti l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jiddiskriminax kontra r-rikorrenti a tenur ta’ dan l-artikolu tal-Konvenzjoni peress li ma rrizultax li hija qed tircievi trattament divers minn dak ta’ sidien ohra ta’ proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-artikolu 12A imsemmi. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bhar-rikorrenti. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrenti giet trattata b’mod diskriminatorju meta mqabbla ma’ sidien ta’ appartamenti ohra li kienu fil-qaghda taghha jew f’qaghda simili.

Minn naha l-ohra l-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli ghall-kaz odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f’xi wahda mill-bazijiet ta’ diskriminazzjoni msemmija fih.

**Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u ghalhekk it-tlettax ‘il eccezzjoni tal-Avukat Generali timmerita li tintlaqa’.**

## D. RIMEDJU

**Fit-tieni talba** taghha r-rikorrenti titlob rimedju xieraq ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piz sproporzjonat meta kienet imcahda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha kawza tal-applikazzjoni tal-art.12A tal-Kap 158, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali taghha kif diga' nghad. Ghal dan hija ghandha tinghata rimedju adegwat.

Fic-cirkustanzi, ghandu jinghata kumpens lir-rikorrenti biex jaghmel tajjeb ghall-lezzjoni sofferta.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et deciza fid-29 ta' April 2016**, il-Qorti qalet li –

*“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti Iginò Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f' materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezzjoni ta' dritt fundamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*

*“Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f' certi kazijiet kellha taghti kumpens f' ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qorti Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b' mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f' ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f' dan il-kaz ikun fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta' taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn*

*ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel lispossessament tal-proprjeta` tagghom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.”*

*Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis ilfatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagghom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjt u li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”*

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata ghalih ghal snin shah minghand l-intimata Mary Schembri kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12A u l-kera li l-appartament numru 39D kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;
2. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
3. L-istat ta' ncertezza li r-rikorrenti u l-awturi taghha damu fih ghal snin shah sakemm **wara** li nfethu l-proceduri tal-lum l-intimata Schembri rritornat ic-cwieviet lura;
4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont li c-cens temporanju ta' Mary Schembri ghalq f'Gunju 2002.
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' **ntervent legislattiv effettiv** sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizizjiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000).**



Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb ghalih l-Avukat Generali.

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:**

- 1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Onorevoli Prim Ministru et u tiddikjara li l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumiex legittimi kontraditturi u qeghdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez marbuta ma' din l-eccezzjoni ikunu a karigu tar-rikorrenti;**
- 2. Tilqa' r-raba, il-hdax, it-tnax u t-flettax il-eccezzjoni tal-Avukat Generali izda tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu;**
- 3. Tilqa' limitament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni b'dana li l-Artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax jigi applikat fil-konfront taghha;**
- 4. Tilqa' limitament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali ihallasha s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000);**
- 6. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew milqugha, il-bqija tal-ispejjez jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u zewg terzi l-Avukat Generali.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.  
Imhallef**

**Victor Deguara  
Dep. Reg.**