QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 42/15 MH

Illum, 9 ta' Mejju, 2018

Rebecca Hyzler (Karta tal-Identita` Nurmru 612756 M), Rachel Borg (Karta tal-Identita` Nurmru 698861M), Pierre Camilleri (Karta tal-Identita` Nurmru 247369 M), Michele Mousu (Karta tal-Identita` Nurmru 0048369M), Rosette Camilleri (Karta tal-Identita` Nurmru 0793039M), Shelagh Bonavia (Karta tal-Identita` Numru 368231M), kollha eredi ta' Carmela Blake nee' Vella u b' digriet tal-Qorti, l-atti ghandhom jigu trasfuzi fl-ismijiet Alan Bonavia (ID 511596M), Audrey Micallef (ID 119559M) u Alison Ripard (ID 79964M) minflok Shelagh Bonavia (ID 368231M) li mietet fit-2 ta' Frar 2017, u dan skont verbal u digriet tat-12 ta' Gunju 2017

vs

Avukat Generali

Anthony Vella (213145M) ghal kull interess li jista` jkollu u martu Maria Rita sive Marie Vella li giet kjamata fil-kawza b'digriet tas-16 t'Ottubru 2015

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali** tar-rikorrenti tad-19 ta' Mejju 2015 li permezz tieghu ippremettew:

"Illi Carmela Blake nee' Vella kienet mizzewga lil Edgar Camilleri. Huma kellhom tlett itfal, Edgar sive Garry, ir-rikorrenti Shelagh u Moya Patricia.

Illi Edgar sive Garry Camilleri, illum mejjet, izzewweg ir-rikorrenti Rosette. Huma kellhom zewgt itfal ir-rikorrenti Pierre Camilleri u Michelle Mousu';

Illi Moya Camilleri, illum mejta, izzewwget lil George W Borg. Iz-zewg tfal taghhom ossia Rebecca Hyzler, Rachel Borg huma rikorrenti f'dan il-proceduri.

Illi Egdar Camilleri miet 26 ta' Gunju 1948 u Carmela regghet izzewwget lil Joseph Blake izda ma kellhomx tfal. Ir-rikorrenti huma kollha eredi ta' Carmela Blake nee Vella (armla ta' Edgar Camilleri) – Vide dokumenti annessi;

Illi nhar it-2 ta' Dicembru 1971, Carmela Blake nee Vella u ommha Francesca Vella kienu ikkoncedew lil Anthony Vella, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-fond bin-numru 20 bl-isem ta' 'Lourdes' li jinsab gewwa Triq Depiro tas-Sliema. Din il-koncessjoni kienet ghall-zmien 17-il sena u cioe` inghalqet fis-sena 1988. (Vide kuntratt ta' enfitewsi temporanja anness)

Illi din il-koncessjoni enfitewtika kellha tiskadi fit-3 ta' Dicembru 1988 u a tenur ta' I-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, I-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-dominus bil-miljoramenti kollha ipso iure.

Illi a tenur tar I-Artikolu 12 ta' I-Att XXIII ta' l-1979 li emenda I-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-enfitewta ossia Anthony Vella li huwa cittadini Malti u li kien jghix fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu seta' jibqa' jghix fl-istess fond taht titolu ta' kera, b'zieda fir-rata tac-cens Ii kienu jhallsu qabel tali terminazzjoni skond ir-rata ta' l-inflazzjoni qabel l-ahhar zieda pero' liema kera qatt ma kellha tkun iktar mid-doppju u tibqa' tizdied kull hmistax-il sena kif fuq inghad.

Illi ghalhekk fit-terminazzjoni tal-koncessjoni Anthony Vella seta' jibqa' jghix fit-fond b'kera ta' €232.94 fis-sena; ammont li gie awmentat fis-sena 2003 ghall-€465.88 fis-sena.

IIli jinghad li l-valur tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitwetika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju ta' €232.94 fis-sena. Dan l-ammont huwa irrizorju, u flimkien ma fatturi ohra jledi d-drittijiet fundamentali tal-mittenti.

Illi fil-kawza Amato Gauci v Malta (15 ta' Settembru 2009), il-Qorti Ewropea ezaminat kaz identiku u ddecidiet favur ir-rikorrent. Ghalkemm il-Qorti ikkonfermat li l-istat ghandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta', madankollu xorta ghandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-gdida humiex sproporzjonati kontra s-sid originali.

Illi ghalkemm ir-rikorrenti odjerni baqghu sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistax jiehu lura l-fond jekk ghandu bzonn ghall-uzu personali, jew dak ta' qraba taghhom. Lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deciza fis-7 ta' Dicembru 2009, ghalkemm dak il-kaz kien jitratta l- konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa. F'dik is-sentenza l-Qorti regghet enfasizzat li mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu u d- dritt tal-Istat.

Illi fil-kawzi Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament, il-Qorti ikkonfermat il-principju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leziv ghall-dritt tal-proprjeta' u dan stante li il-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tinghata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera hija ma tikkonsidrax l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu; u in-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.

Illi ghalhekk kif inghad l-Artikolu 12 ta' Kap 158 gie ripettutament iddikjarata leziv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati taghna u mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem gewwa Strasbourg.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha

1. *Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qeghdin jiksru d-dritt r-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu fuq imsemmija u*

dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. *Tiddikjara l-ligijiet in kwisjtoni nulli u bla effett permess li ledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
3. *Tiddikjara li l-intimat Anthony Vella ma jistax jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Att biex jibqa` jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri.*
4. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li Anthony Vella jigi zgumbrat mill-post de quo u r-rikorrenti jergghu jiehdu lura l-pussess tal-fond."*

Rat **ir-risposta tal-Avukat Generali tat-3 ta' Gunju, 2015**[1] li permezz taghha tressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi preliminarjament u fid-dawl ta' dak li jezigi l-artikolu 559 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni;*

2. *Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti bhala sucessuri tal-aventi kawza ta' Carmela Blake nee Vella u ommha Francesca Vella, li huma l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika, huma marbuta bid-decizjonijiet li ttiehdu minn dawn il-precedessuri taghhom li matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Anthony Vella izda anzi dejjem accettaw il-kera. lsegwi ghalhekk li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom. Lanqas ma jistghu jqajmu lmenti dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta in kwistjoni;*

[1] Fol 27 et seq

3. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors promotur u jirrileva li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jilledix id-drittijiet fundamentali ta' godiment tal-proprjeta tar-rikorrenti kif sanciti fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghas-segwenti motivi:*

3.1 Illi huwa ben stabbilit li wiehed ma jistax jitkellem fuq ksur ta' drittijiet ta' proprjeta jekk mhux fl-ambitu ta' zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta. Fil-kaz odjern b'ebda mod m'ghandu jirrizulta li r-rikorrenti qatt gew svestiti totalment mid-drittijiet taghhom kollha fuq il-proprjeta msemmija fir-rikors taghhom minhabba l-artikolu 12 tal-Kap. 158 citat minnhom;

3.2 llli permezz ta' dan l-artikolu l-lstat kull ma ghamel kien, kif kellu kull dritt li jaghmel, li jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' fil-parametri permessi kemm mill-Kostituzzjoni u kemm mill-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-istess ligi u certament mhux li jiehu b'mod forzuz jew obbligatorju tali proprjeta'. Ara f'dan is-sens is-sentenza Spadea and Scalabrino v. ltaly fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem sostniet is-segwenti :

"The second paragraph (P1-1) 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.

ln order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation both with regard to the existence of a problem of public

concern warranting measures of control and as to the choice of the detailed rules for the implementation of such measures. The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."[2]

3.3 Illi tassew, permezz ta' din il-mizura legislattiva fl-imsemmija ligi, l-Istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni billi ippermetta censwalisti u sub-censwalisti Maltin li kellhom r-residenza taghhom milquta minn cnus li skadew sabiex jibqghu jghixu fl-istess residenza taht titolu ta' kera u ma jigux zgumbrati gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitwezi jew sub-enfitewzi;

3.4 Illi b'dan il-mod l-lstat evita milli tinholoq tensjoni socjali konsiderevoli u milli jigi pperikolat l-ordni pubbliku u dan minghajr ma pregudika d-drittijiet tar-rikorrenti qua proprjetarji tal-fond de quo billi zgura permezz tal-Kap. 158 kif ukoll ta' l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, li l-gid jintradd lura lil sidu u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija wahda temporanja;

3.5 Illi ghaldaqstant ma hemm l-ebda dubju li l-ligi permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tilhaq ghan legittimu u socjali fl-interess pubbliku, kif mehtieg mit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3.6 Illi jigi sottomess li meta skop pubbliku jkun wiehed socjali fit-termini ta' dan l-artikolu, ma jistax wiehed ikejjel il-proporzjonalita' tal-

[2] Applikazzjoni nru. 12868/87, 28 ta' Settembru 1994, para. 29; Ara wkoll Scollo v. ltaly A315-C (1995), para. 28

ammont ta' kera skont il-valur reali tal-proprjeta in kwistjoni sakemm dan l-iskop ma jkunx 'manifestly without foundation';

3.7 Illi fil-fatt jirrizulta li f'cirkostanzi simili l-ammont ta' kera stabbilita, zghir kemm hu zghir, huwa gustifikat u legalment accettat (vide Mellacher vs Austria – 1989 u Spadea and Scalabrino v. ltaly citata iktar il-fuq);

3.8 Illi l-aggustament fil-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat. Ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq sproporzjonalita fl-ammont annwali ta' kera ta' €465.88 liema ammont jibqa' joghla perjodikament fi proporzjon ma' l-indici ta' l-inflazzjoni. Dan specjalment meta wiehed iqies li l-kera taht l-artikolu 12 tal-Kap. 158 m'hijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-proprjeta imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

3.9 Illi wkoll, jigi rilevat li ma jidhirx li r-rikorrenti qed jilmentaw mill-fatt li l-kera ma thallsitx jew li l-predecessuri taghhom accettaw il-kera b'rizerva. Ghalhekk jekk il-kera kienet tithallas regolarment, mhux il-kaz li jinghata xi kumpens, taht kwalunkwe forma, specjalment ghaz-zmien meta r-rikorrenti ma kienux ghadhom sidien tal-proprjeta in kwistjoni, li jkun retroattiv ghaz-zmien meta l-kera giet hekk accettata minghajr ebda rizerva jew protest stante li dan jikser stat ta' fatt u ta' ligi kompjut bejn il-partijiet;

3.10 Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1), l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kien immirat lejn ic-cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'ambitu fejn il-Parlament Malti kien gustifikat li jghaddi l-ligi bil-mod kif fil-fatt ghaddiha sabiex jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni;

3.11 Illi indubjament, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and others v. Malta, deciz fit-12 ta' Jannar, 1991 meta qalet hekk: "The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. ln 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 a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures";[3]

3.12 Illi huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta anke privata jghin biex dan isehh. llli certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

3.13 Illi tassew, bil-ligi kif inhi llum fis-sehh permezz tal-Kap. 158 kif ukoll ta' l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, hemm bilanc bejn il-jeddijiet tal-kerrej u dawk tas-sid ta' post mikri u jaccertaw li l-proprjeta tintradd lura lis-sid u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija wahda temporanja;

3.14 Illi minghajr hsara ghas-suespost jigi rilevat li l-kaz odjern jinkwadra fl-eccezzjoni imposta taht l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni u ghaldaqstant, ghal din ir-raguni wkoll, l-artikolu 37 ma jistax jolqot l-eghmil jew hdim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158;

---

3 Ara wkoll James and Others v. The United Kingdom, A98 (1986), para. 46;

3.15 Illi dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;"

Ghadaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra taghhom."

Rat **ir-risposta tal-intimat Anthony Vella tal-10 ta' Lulju 2015**[4] li permezz taghha eccepixxa:

1. *"Illi in linea preliminari l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala ċittadin privat ma jista' qatt ikun responsabbli għal kwalsijasi allegati vjolazzjoni ta' drittijiet umani imwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew dipartimenti tiegħu. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma lleda l' ebda drittijiet umani tar-rikorrenti;*

2. *Illi in linea preliminari, izda bla ebda pregudizzju ghal dak sovra eccepit, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz;*

3. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda' pregudizzju ghall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandu titolu validu ta' kera skont l-*

[4] Fol 61 et seq

artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) liema liġi, wara kollox, għadha in vigore;

4. *Illi wkoll, ir-rata tal-kera fl-ammont ta' erba' mija hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€465.88) fis-sena hija waħda ġusta u għandha għalhekk tiġi kkunsidrata fair value skont il-valur tas-suq u tenut kont tal-aspett soċjali ta' dan il-kaz. Biżżejjed jingħad illi tali rata ta' kera, teċċedi ferm l-ammont ta' circa mija u sebgha u disghin Euro (€197) fis-sena li titħallas illum il-ġurnata, skont il-Kodiċi Ċivili, mit-titolarji ta' kirjiet protetti;*

5. *Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti, jew min minnhom, ilhom sa mill-gurnata tal-konverzjoni (tas-sub-cens temporanju ghall-kera) sal-gurnata tal-lum jaccettaw l-istess kera. Sahansitra r-rikorrenti accettaw l-ahhar pagament ta' kera maghmul nhar l-4 ta' Gunju 2015, u cioe' wara li giet intavolata din il-kawza. Illi dan kollu jfisser illi hemm u minn dejjem kien hemm accettazzjoni tal-istess kera da parti tar-rikorrenti – li issa qed jippretendu li hija leziva ghad-drittijiet umani taghhom;*

6. *Illi finalment, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-każ, tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux jiġi dikjarat bħala leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-esponenti, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ hija l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-esponenti ma għandu ebda proprjeta' oħra li huwa jista' jirresjedi fiha;*

7. *Illi għalhekk, il-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita' dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (ara f'dan is-sens* ***Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989;* ***Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001; u* ***Mellacher and Others vs Austria*** *deciza mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Dicembru 1984);*

8. *Illi f'kull kaz, l-esponenti jirriżerva minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'każ illi huwa jiġi żgumbrat mill-fond residenzjali lokat lilu mir-rikorrenti;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u/jew il-konvenut l-ieħor."

Rat **ir-risposta tal-kjamata in kawza Maria Rita sive Marie Vella tas-26 t'Ottubru 2015**[5] li permezz taghha eccepiet:

"1. Illi l-esponenti giet kjamata f'din il-kawza fuq talba tar-rikorrenti;

2. Illi l-esponenti ma opponietx ghal tali talba, minkejja, kif johrog ampjament car mill-kuntratt ta' cens gja pprezentat in atti, r-relazzjoni guridika strettament hija bejn ir-rikorrenti qua eredi ta' u l-konvenut Anthony Vella biss;

[5] Fol 111

3. Illi madankollu l-esponenti oggezzjonat ghal kwalunkwe spejjez li tista' tbati u dan ghar-ragunijiet kollha msemmija fir-risposta taghha ghar-rikors tal-kjamat in kawza. F'dan ir-rigward l-esponenti talbet direzzjoni minn din l-Onorabbli Qorti permezz tal-istess risposta;

4. Illi fl-udjenza tas-16 t'Ottubru 2015 din l-Onorabbli Qorti awtorizzat lill-esponenti sabiex b'nota tassocja ruhha u taghmel bhala taghha l-eccezzjonijiet gja sollevati mill-konvenut zewgha Anthony Vella;

5. Illi ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li tirreferi ghar-risposta prodotta mill-imharrek Anthony Vella (ID Nru 213145M) tal-10 ta' Lulju 2015, tassocja ruhha mal-istess u taghmel bhala taghha l-istess eccezzjonijiet sollevati mill-imsemmi Anthony Vella, u dan ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi."

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet.
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* sidien tal-fond numru 20 bl-isem ta' "Lourdes", Triq Depiro, Sliema jsostnu li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta a favur l-inkwilini tal-fond il-konjugi Vella gew lezi d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Per konsegwenza talbu lill-Qorti tiddikjara n-nullita' tal-provvediment tal-ligi oltre l-ghoti tar-

rimedji kollha opportuni inkluz li tali provvediment ma jkunx jista' jigi nvokat aktar mill-konjugi Vella biex jibqghu jabitaw fil-fond u l-izgumbrament taghhom mill-istess fond.

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

A. PROVI

1. Xehdet **ir-rikorrenti Rachel Borg**[6] u spjegat li Carmela Blake nee' Vella tigi n-nanna tar-rikorrenti kollha fil-kawza minbarra Shelagh li tigi bint l-istess Carmela u allura zijitha. Carmela kienet mizzewga lil Edgar Camilleri u kellhom tlett itfal – Edgar sive Garry, Moya Patricia u Shelagh. Ir-rikorrenti Rachel Borg u Rebecca Hyzler huma wlied Moya Patricia. Edgar sive Garry Camilleri izzewweg lir-rikorrenti Rosette u kellhom zewg ulied, ir-rikorrenti Pierre Camilleri u Michelle Mousu'. Carmela sar kunjomha Blake peress li wara l-mewt tan-nannu taghhom Edgar Camilleri kienet regghet izzewget lil Joseph Blake izda ma kellhomx tfal.

Missier Carmela, Joseph Vella li kien fil-kummerc, kien xtara s-sub-enfitewsi perpetwa ta' bicca art gewwa Depiro Street f'Tas-Sliema u bena xi djar fuqha. Imbaghad kien tahom lil uliedu jew b'wirt jew b'donazzjoni u biegh xi fond lil terzi wkoll. Il-fond mertu tal-proceduri odjerni inbena fuq din l-art.

Skont ir-rikorrenti, ommha Moya kienet tghid li meta gie ffirmat il-kuntratt ta' cens temporanju Carmela Blake kienet qalet lil Anthony Vella li jekk jigi nieqes zewgha Joseph Blake hi kien ikollha bzonn terga' tiehu l-pussess tal-fond mertu tal-proceduri odjerni.

[6] Affidavit a fol 75 et seq

Skont it-testment ta' Joseph Vella huwa kien halla l-uzufrutt ta' proprjeta' kollha tieghu lil martu Francesca Vella u kien halla l-fond numru 20 mertu tal-proceduri odjerni lil bintu Carmela. Ghalhekk Francesca Vella u Carmela Blake it-tnejn dehru fuq il-kuntratt ta' cens tat-2 ta' Dicembru 1971[7]. Dan kien cens temporanju ghal 17 il-sena li ghalaq fit-3 ta' Dicembru 1988 pero' l-intimat Anthony Vella baqa' jghix hemm bis-sahha tal-ligi mpunjata f'dawn il-proceduri.

In-nanna tar-rikorrenti Borg mietet fit-13 ta' Frar 1987 u skont it-testment taghha hija nnominata bhala eredi lil uliedha Edgar sive Garry, Shiela mart Edgar Bonavia u Moia mart George Borg ahwa Camilleri.

Meta spicca c-cens l-intimat Vella kompla jhallas il-kera lill-eredi ta' Carmela Blake li baqghu jaccettaw din il-kera. Vella kien jaghti l-kera lir-ragel tar-rikorrenti Shelagh Bonavia, u imbaghad wara li miet fis-sena 2009 kompla jircievi l-kera Edgar sive Garry Camilleri. Wara li miet dan ta' l-ahhar fis-sena 2014, Pierre Camilleri kien jircievi l-kera.

Ir-rikorrenti kompliet tghid li Anthony Vella kien fin-negozju fiz-zmien tal-kuntratt iffirmat ma' ommha u baqa' fin-negozju anke meta spicca c-cens. Meta spicca c-cens huwa beda jhallas Lm100 (€232.94) u mbaghad beda jhallas Lm200 (€465.88) fis-sena mis-sena 2003 'l quddiem.

Ix-xhud tkompli tghid li Trevor Tabone, li huwa iben oht l-intimat Vella kien mar tkellem ma' ommha sabiex jigu zviluppati l-fondi ta' ulied Joseph Vella. Il-problema tar-rikorrenti kienet pero' li l-intimat Anthony Vella kien joqghod dil-fond mertu tal-proceduri odjerni u ma riedx jasal ghal ftehim. Fil-fatt il-fondi l-ohra, inkluz dak li kien ta' missier l-intimat, gew zviluppati.

[7] Kuntratt a fol 17 et seq

Mal-kors taz-zmien ir-rikorrenti tghid li hi u l-familjari taghha bdew jaraw din is-sitwazzjoni bhala wahda ngusta. Ghalkemm huwa kien protett bil-ligi u ghalhekk baqghu jaccettaw il-kera minghandu pero' huma nnutaw li l-valur tal-proprjeta' f'Tas-Sliema beda joghla sew filwaqt li l-kera mhallas mill-intimat, anke jekk skont il-ligi, baqghet wisq baxxa meta mqabbla mal-valur tad-dar u l-kirjiet mhux protetti f'dawk l-inhawi. Skont ix-xhud, fis-sena 2004 jew 2005, omm ir-rikorrenti kienet avvicinat lill-intimat bil-ghan li tinnegozja mieghu izda hu ma riedx ikun ragjonevoli.

Ix-xhud ziedet tghid li l-intimat Vella ma kienx kaz socjali. Missieru kien eredi ta' Joseph Vella u huwa kien wiret il-fond 16, Depiro Street. Inoltre minn ricerki li ghamlet din ir-rikorrenti dwar transazzjonijiet ta' bejgh u xiri ta' proprjeta' li kien ghamel l-intimat fuq numru ta' snin hija sostniet li s-sitwazzjoni finanzjarja tieghu kienet wahda tajba.

In **kontro-ezami**[8], mistoqsija fost affarijiet ohra jekk l-unika raguni il-ghala jridu lura l-proprjeta' hija sabiex jispekulaw biha hija wiegbet li dan ma kienx il-kaz izda huma xtaqu li wara erba' generazzjonijiet li kienu mcahhda minn din il-proprjeta' din terga' tigi lura ghandhom ghax ma kinux qed jiehdu dak li suppost jiehdu. Bdew jitkellmu fuq spekulazzjoni mal-intimat Vella biex jippruvaw jghinuh u mhux sempliciment ikeccuh il-barra. Qalet ukoll li fil-kors tal-kirja lill-intimat huma bhala sidien qatt ma hargu spejjez ghall-manutenzjoni tal-fond.

2. Xehed **ir-rikorrenti Pierre Camilleri**[9] li apparti li qabel mal-kontenut tal-affidavit tar-rikorrenti Rachel Borg zied jghid li huma baqghu bit-tama li fil-futur il-ligi tal-kera tinbdiel biex il-kera tirrifletti s-suq u kundizzjonijiet prezenti. Peress li l-kera attwali hija biss ta' €465.88 u tista' tigi riveduta biss kull hmistax -il sena skont l-indici tal-inflazzjoni u mhux skont il-valur attwali

[8] Fol 147 et seq
[9] Affidavit a fol 101 et seq

tas-suq. Huwa tal-fehma li din il-ligi hija ngusta u tmur kontra d-drittijiet taghhom bhala sidien tal-proprjeta' mertu tal-proceduri odjerni il-ghaliex huma ma jistghux jghollu l-kera skont il-prezzijiet tas-suq jew jiehdu lura l-fond jekk wiehed minnhom ikollu bzonnu biex jghix hemm. Ix-xhud temm jghid li din il-ligi hija diskriminatorja ukoll ghax proprjetajiet ohra fl-inhawi jinkrew ghal ammonti hafna oghla u bizzejjed wiehed ihares lejn ir-rati tal-kera li qeghdin jitolbu sidien ta' proprjetajiet gewwa tas-Sliema fuq siti elettronici dwar proprjeta'.

3. **Il-perit Joseph Attard inkarigat mir-rikorrenti** hejja rapport dwar il-valur tal-kiri tal-proprjeta' mertu ta' dawn il-proceduri datat 23 ta' Mejju 2015[10]. Huwa ddeskriva l-proprjeta' in kwistjoni bhala *maisonette* fl-ewwel sular fil-qalba residenzjali u kwieta ta' tas-Sliema. Il-proprjeta' fiha gnien fuq quddiem u hija ta' qies circa 122 metri kwadri flimkien mal-arja. Ilha mibnija madwar sittin sena. Wara li ghamel diversi kunsiderazzjonijiet ohra huwa kkonkluda hekk –

"After having considered the above assumptions, considered the site in question as subject to a perpetual emphyteusis and taken into account the existing and potential use of the said property, I consider that the open value of the subject property in its entirety with vacant possession and its current residential use as at 23rd May 2015 to be seven thousand and eight hundred Euro (€7,800) per annum. With regards to the rental value of the said property way back in 1987, it would have been in the range of three thousand and one hundred Euro (€3,100.00) per annum."

Fix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti[11] dan il-perit amplifika li c-cifra ta' €7,800 imsemmija fir-rapport tirraprezenta l-valur tal-kiri fis-suq minghajr l-inkwilin fil-post. Qal ukoll li l-valur li huwa kien ta lill-proprjeta' ghal fini tal-kawza

[10] Fol 34 et seq
[11] Fol 118 et seq

mortis ta' Edgar Camilleri, missier wiehed mir-rikorrenti, jammonta ghal €165,000; dan ma kienx il-valur fis-suq hieles izda kien jiehu in konsiderazzjoni li kien hemm ftehim ta' lokazzjoni fit-tul. Ix-xhud qal ukoll li biex wasal ghall-valuri lokatizji fir-rapport tieghu tat-23 ta' Mejju 2015, partikolarment ghar-rigward tal-valur lokatizju fl-1987 huwa ghamel ricerki fl-arkivji nazzjonali biex jikkompara ma' proprjetajiet ohra simili.

4. Xehed l-**intimat Anthony Vella**[12] li cahad kategorikament li meta kien gie ffirmat il-kuntratt ta' cens temporanju Carmela Blake kienet qaltlu li f'kaz li jigi nieqes zewgha Joseph u jkollhom bzonn jergghu jiehdu l-pussess tal-fond in kwistjoni huwa kellu jivvakah. Inoltre, n-negozju li tirreferi ghalih Rachel Borg fl-affidavit taghha ma kienx tieghu imma hu kien sempliciment impjegat. Dwar dak li xehdet Borg fuq Trevor Tabone, u cioe' li dan mar ikellem lil ommha biex jizviluppaw il-fondi fi Triq Depiro Sliema appartenenti lil Carmela Blake kif ukoll dawk ta' hdejhom huwa rribatta li Borg kienet qed thawwad ghax l-affarijiet ma grawx hekk. Skont hu, il-fond li gie zviluppat kien 14, Triq Depiro u li kien proprjeta' ta' oht l-intimat li kienet hadet minn divizjoni ta' assi ta' ommu u li fiha hu qatt ma kellu sehem. Bi zgur qatt ma gie avvicinat fuq dan l-izvilupp. Fil-fatt hu ma kien ha ebda flus fuq dan l-izvilupp.

Dwar l-allegazzjoni li meta spicca c-cens huwa kien beda jhallas Lm100 u mbaghad Lm200 mis-sena 2003, l-intimat cahad li dan kien il-kaz ghaliex il-Lm200 (€465.88) fis-sena bdew jithallsu mis-sena 1988/1989 abbazi tal-fatt li l-ligi tistipula illi meta c-cens tigi konvertita f'kera, il-kera jkun id-doppju tac-cens u dan kif juru l-ircevuti annessi mal-istess affidavit[13].

Lanqas ma huwa l-kaz, ikompli jsostni l-intimat, li omm Rachel Borg kienet avvicinatu fis-sena 2004 jew 2005 biex tinnegozja mieghu. Hu jghid li hi qatt ma kienet avvicinatu.

---

[12] Affidavit a fol 126 et seq u kontro-ezami a fol 168 et seq u 181a et seq
[13] Fol 129 et seq

Skont l-intimat l-affidavit tar-rikorrenti Borg juri li aktar milli ghal bzonn taghhom jew ta' familjari taghhom iridu l-proprjeta' mertu tal-proceduri odjerni ghal xi progett spekulattiv. Dan jidher aktar evidenti meta wiehed iqis li kien proprju issa li fethu din il-kawza l-atturi u cioe' wara 27 sena shah li ilhom jaccettaw il-kera minghandu minghajr problemi. Addirittura accettaw pagament ta' kera wara li ntavolaw din il-kawza. L-intimat iddikjara wkoll li llum il-gurnata huwa pensjonant u jippercepixxi €847 kull 4 gimghat bhala pensjoni[14]. Inoltre, qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri s-sidien ma kienu hadu ebda passi fil-konfront tieghu ghal zgumbrament mill-fond.

5. Il-**perit Carmel Cacopardo inkarigat mill-intimat Anthony Vella** hejja rapport datat 30 ta' Marzu 2016. Huwa ddeskriva l-fond in kwistjoni bhala fi stat ta' manutenzjoni tajba u l-istima tieghu ghall-valur lokatizju tal-fond imsemmi kienet ta' €6,000 fis-sena[15].

6. **Il-perit Paul Buhagiar inkarigat mill-intimat Ministeru ghall-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali** ukoll ghamel rapport datat 11 ta' Lulju 2017 wara li spezzjona l-fond in kwistjoni. Huwa wkoll qal li l-kundizzjoni tal-post fil-prezent hija wahda relattivament tajba hafna. Il-perit ikkonstata li l-valur lokatizju annwali f'kazijiet simili, fejn l-ghamara tappartjeni lill-inwilin u l-istess inkwilin ghamel diversi benefikati fil-post kif ga msemmi tammonta ghal circa €6820 fis-sena jew €568.33 fix-xahar.

B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati ressqu diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari.

i. Eccezzjoni dwar il-legittimu kontradittur

---
[14] Fol 140
[15] Fol 143

L-intimat Anthony Vella ressaq din l-eccezzjoni –

"Illi in linea preliminari l-esponenti ma huwiex il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala ċittadin privat ma jista' qatt ikun responsabbli għal kwalsijasi allegati vjolazzjoni ta' drittijiet umani imwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew dipartimenti tiegħu. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma lleda l' ebda drittijiet umani tar-rikorrenti;"

Din l-eccezzjoni hija wkoll kondiviza mill-kjamata in kawza martu Maria Rita sive Marie Vella.

Kif inghad minn din il-Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017**[16] **-**

"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***[17] **-**

"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' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija

[16] Rik Kost 14/15
[17] Rik Gur 700/14

jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[18] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda 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:

"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)***[19]**.**

Inoltre fil-kaz ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[20] *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 għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."

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

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li ghalkemm f'kawzi ta' natura kostituzzjonali l-Istat necessarjament irid ikun parti mill-proceduri l-ghaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* ghal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-htiega tal-prezenza ta' terzi fil-kawza, inkluz cittadini privati, in kwantu l-ezitu tal-istess proceduri jista' jimpingi fuqhom ukoll.

Inghad hekk fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deciz fit-28 ta' Settembru 2017 -**

"Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti iversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawza ***Rose Borg vs Avukat Generali et****. Hemm kienet trattata eccezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom f`diversi okkazzjonijiet dwar il-legittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ccitati f`kawzi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) gie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-

omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

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

Proprju f`kazijiet li jikkoncernaw l-istess materja bhal dik in disamina, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iccitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B`hekk tigi assigurata kemm jista` jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta` ripetizzjoni ta` proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f`gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa` integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Civ. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

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

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

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

Fil-kaz in ezami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn ic-cahda tad-dritt taghha ta` uzu u tgawdija talproprjeta` taghha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)Ii) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak talizgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Ghalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi imsemmija, jew anke li jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi

attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f`dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. L-intimat bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f`din il-kawza peress li l-mertu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimu kuntradittur."

Maghmulin dawn l-osservazzjonijiet fil-kaz appena citat, il-Qorti tqis li f'dan l-istadju ma tistax tilqa' din l-eccezzjoni tal-konjugi Vella, kemm minhabba l-fatt li l-fond mertu tal-proceduri odjerni jinsab mikri lilhom u jinsabu anke residenti fih, kif ukoll minhabba l-fatt li fost ir-rimedji mitluba r-rikorrenti specifikatament jindikaw l-izgumbrament tal-konjugi msemmija mill-fond. Certament ghalhekk li huwa fl-ahjar interess tal-gustizzja li huma jkunu direttament parti mill-kawza sabiex jissalvagwardjaw il-pozizzjoni taghhom fir-rigward.

Din l-eccezzjoni hija ghalhekk michuda.

ii. Eccezzjoni dwar il-prova tat-titolu

L-intimat Avukat Generali ressaq din l-eccezzjoni -

"llli preliminarjament u fid-dawl ta' dak li jezigi l-artikolu 559 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti jridu jgibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;"

Eccezzjoni simili tressqet mill-intimati konjugi Vella -

"Illi in linea preliminari, izda bla ebda pregudizzju ghal dak sovra eccepit, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond mertu ta' dan il-kaz;"

Fl-ewwel lok jigi osservat li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu 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 wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

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

a. Kuntratt tat-3 t'Awissu 1934 fejn Joseph Vella xtara s-sub-enfitewsi perpetwa ta' bicca art fi Triq Depiro Tas-Sliema[21].

[21] Fol 46 et seq

Din kienet l-art li fuqha nbena l-fond mertu tal-proceduri tal-lum.

b. It-testment ta' Joseph u martu Francesca Vella tat-8 t'Ottubru 1956 juri li l-fond in kwistjoni thalla bi prelegat lil binthom Carmela Blake nee Vella mart Edgar Camilleri[22].

c. Permezz tat-testment datat 14 ta' Frar 1975 Carmela Blake, li mietet fit-13 ta' Jannar 1987[23], innominat bhala eredi taghha fi kwoti ndaqs lil uliedha Edgar sive Garry, Shiela (Shelagh) mart Edgar Bonavia, u Moya mart George Borg ahwa Camilleri, bis-sostituzzjoni volgari u in mankanza bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom[24].

d. Mill-*causa mortis* ta' Edgar sive Garry Camilleri jirrizulta li hu, flimkien ma' martu kellhom zewg ulied u cioe' r-rikorrenti Pierre Camilleri u Michelle Mousu'[25].

e. Jirrizulta mit-testment ta' Shelagh Bonavia, li mietet fit-2 ta' Frar 2017[26], li hi u zewgha hallew bhala eredi universali lil uliedhom Alen Walter, Audrey Erica u Allison Josephine fi kwoti ndaqs. Dawn it-tlett eredi huma llum parti mill-kawza bis-sahha ta' digriet tat-12 ta' Gunju 2017[27].

f. Kif jirrizulta mit-testment tat-8 t'Awissu 1997[28], Moya Camilleri, li mietet fl-14 ta' Gunju 2009[29], u zewgha kellhom zewg ulied u cioe' r-rikorrenti Rebecca Hyzler u Rachel Borg.

[22] Fol 37 et seq
[23] Certifikat tal-mewt a fol 8
[24] Fol 7 et seq
[25] Fol 12 et seq
[26] Fol 176
[27] Fol 181
[28] Fol 9 et seq
[29] Certifikat tal-mewt a fol 11

g. Hareg ukoll mix-xhieda guramentata tar-rikorrenti li meta Edgar Camilleri gie nieqes, martu Carmela zzewget lil Joseph Blake izda ma kellhomx ulied.

B'hekk intwera li r-rikorrenti kollha li ntavolaw il-kawza huma eredi ta' Carmela Blake.

Dawn il-provi f'ebda hin ma gew imxejna mill-intimati.

Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk respinta.

iii. Eccezzjoni li r-rikorrenti huma marbuta bid-decizjonijiet tal-predecessuri taghhom

L-Avukat Generali eccepixxa hekk –

"Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti bhala successuri tal-aventi kawza ta' Carmela Blake nee Vella u ommha Francesca Vella, li huma l-awturi tal-koncessjoni enfitewtika, huma marbuta bid-decizjonijiet li ttiehdu minn dawn il-precedessuri taghhom li matul hajjithom qatt ma oggezzjonaw ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Anthony Vella izda anzi dejjem accettaw il-kera. lsegwi ghalhekk li r-rikorrenti huma prekluzi milli jannullaw dak li ma ridux jaghmlu l-awturi taghhom. Lanqas ma jistghu jqajmu lmenti dwar perjodi li gew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta in kwistjoni;"

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni mhix gustifikata.

Fl-ewwel lok u bhala fatt, kif intwera mill-provi, huwa minnu li meta spicca c-cens originali wara sbatax il-sena, l-intimati konjugi Vella baqghu jirrisjedu fil-

fond taht it-titolu ta' kera. Is-sidien accettaw il-hlasijiet tal-kera u baqghu jaghmlu hekk anke sa ftit wara li giet intavolata l-kawza odjerna.

Madankollu, dan il-fatt wahdu ma jgibx awtomatikament mieghu ir-rinunzja tad-drittijiet tieghu fuq il-proprjeta' tieghu.

Jigi sottolineat il-punt li meta dahal fis-sehh l-artikolu 12 tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qaghda tar-rikorrenti u l-awturi taghhom sabu ruhhom b'idejhom marbutin u l-unika "ghazla" (jekk tista' ssejhilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruhhom ghal-ligi. Mill-provi nghad li kien hemm tentattivi ta' trattativi da parti tar-rikorrenti u l-aventi causa taghhom li jaslu ghal xi forma ta' ftehim mal-intimati biex jivvakaw mill-fond in kwistjoni, izda li ma rnexxewx. Madankollu, minhabba l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom 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 sabiex tigi attakata dik l-istess ligi, kif proprju qed isir il-lum.

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 talKonvenzjoni 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 l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza 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-kera 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' Mejju 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'kera in kwistjoni, ghaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom 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-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluza milli tressaq dawn il-proceduri, ghaliex din il-kera kellha dritt ghaliha skont il-ligi, u l-fatt li accettata zgur li ma jistghax jissaraf ghal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali taghha."

Isegwi li din l-eccezzjoni mhijiex gustifikata. Il-fatt li r-rikorrenti u l-aventi kawza taghhom baqghu jaccettaw il-hlasijiiet tal-kirja hija materja li ser tigi trattata fl-ghoti tal-quantum ta' danni morali, jekk ikun il-kaz, aktar 'il quddiem.

L-eccezzjoni hija ghalhekk respinta.

C. MERTU

Fl-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet tali li huma lezivi tad-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jghid hekk -

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

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

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

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."

Ir-rikorrenti jilmentaw li minhabba l-ligi mpunjata, r-restrizzjoni tas-sid li jittermina l-kirja, ghalkemm tista' titqies bhala kontroll tal-uzu tal-proprjeta', xorta wahda ma tirrispettax il-principju tal-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini. U l-konverzjoni minn cens temporanju ghall-kera a tenur tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ma tammontax ghal deprivazzjoni fl-interess

pubbliku. Ir-rikorrenti jghidu wkoll li meta wiehed iqabbel l-ammont ta' kera annwali stmati mill-periti *ex parte*, inkluz tal-perit imqabbad mill-Gvern stess, l-isproporzjon bejn il-potenzjal ta' kera li s-sidien setghu kieku jircievu u l-ammont ta' kera li effettivament kienu qed jippercepixxu huwa wiehed lampanti.

Ir-rikorrenti jishqu li l-impatt li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (1) u (2) kellu fuqhom huwa wiehed rilevanti ghax filwaqt li huma baqghu sidien tal-proprjeta', giet imposta relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu ndefinit. Inoltre m'hemmx rimedju effettiv fil-ligi li jippermettilhom jiehdu lura l-pussess tal-fond. Il-ligi ma taghtix lis-sid l-opportunita' li jiehu l-fond lura jekk huwa kellu l-htiega tal-istess fond ghall-uzu personali jew dak tal-qraba tieghu, u wkoll il-ligi ma taghmilx distinzjoni fil-kaz li l-inkwilini kellhom proprjeta' alternattiva u b'hekk ma kinux jisthoqqilhom din il-protezzjoni.

Ir-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza estensiva ghall-gurisprudenza relatata li proprju sabet lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien f'sitwazzjonijiet simili.

Minn naha l-ohra l-intimat Avukat Generali, **fit-tielet eccezzjoni tieghu** jeccepixxi li l-artikolu 12 imsemmi m'huwhiex leziv ta' drittijiet fundamentali ghal diversi ragunijiet, senjatament li:

i. Il-kuntest ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ghal tgawdija ta' proprjeta' japplika fl-ambitu ta' zvestiment totali ta' kull dritt fuq il-proprjeta'. Skont dan l-intimat, fil-kaz odjern ir-rikorrenti qatt gew svestiti totalment mid-drittijiet taghhom kollha fuq il-proprjeta' in kwistjoni minhabba l-ligi mpunjata;

ii. Bis-sahha ta' dan l-artikolu kull ma ghamel l-lstat kien li, kif kellu kull dritt li jaghmel, jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' fil-parametri permessi kemm mill-Kostituzzjoni u kemm mill-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll mill-istess ligi;

iii. Permezz ta' din il-mizura legislattiva fl-imsemmija ligi, l-Istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni billi ippermetta censwalisti u sub-censwalisti Maltin li kellhom r-residenza taghhom milquta minn cnus li skadew sabiex jibqghu jghixu fl-istess residenza taht titolu ta' kera u ma jigux zgumbrati gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitwezi jew sub-enfitewzi;

iv. B’hekk l-Istat evita milli tinholoq tensjoni socjali u zgura li permezz tal-Kap. 158 kif ukoll ta' l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, li l-gid jintradd lura lil sidu u li t-tgawdija ta' post hekk mikri hija wahda temporanja. Il-ligi permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tilhaq ghan legittimu u socjali fl-interess pubbliku, kif mehtieg mit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Meta skop pubbliku jkun wiehed socjali fit-termini ta' dan l-artikolu, ma jistax wiehed ikejjel il-proporzjonalita’ tal-ammont ta' kera skont il-valur reali tal-proprjeta in kwistjoni sakemm dan l-iskop ma jkunx *'manifestly without foundation'*. F'cirkostanzi simili l-ammont ta' kera stabbilita, zghir kemm hu zghir, huwa gustifikat u legalment u jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat. Ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq sproporzjonalita’. Dan specjalment meta wiehed iqis li l-kera taht l-artikolu 12 tal-Kap. 158 m'hijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-proprjeta’ imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

vi. Il-kaz odjern jinkwadra fl-eccezzjoni imposta taht l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni u ghaldaqstant, ghal din ir-raguni wkoll, l-artikolu 37 ma jistax jolqot l-eghmil jew hdim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

L-intimati konjugi Vella **fis-seba' eccezzjoni taghhom** eccepew li il-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Elenkati l-pozizzjonijiet rispettivi tal-partijiet, il-Qorti sejra tevalwa jekk l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, inkorporat fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk -

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Dan l-artikolu ghalhekk jafferma tlett principji mportanti:

(a) id-dritt li kull persuna (naturali jew morali) tgawdi ħwejjigha b'mod pacifiku;

(b) biex tkun gustifikata nterferenza fit-tgawdija pacifika tal-possedimenti tal-persuna irid ikun hemm interess pubbliku; dan bla hsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali; u

(c) fi kwalunkew kaz, l-ewwel zewg principji ma jnaqqsux id-dritt tal-Istat li jwettaq ligijiet li jkunu xierqa biex (i) jikkontrolla l-uzu tal-gid skond l-interess generali, jew (ii) biex jizgura l-hlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

Kif kompliet telabora l-Qorti fil-kaz **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 72/15JPG) deciz fil-11 ta' Mejju 2017-**

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

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew generali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl ghal tali interess pubbliku jew generali hu jekk f'għemil partikolari joħrogx il:

"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's

***fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1**."*

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.

F'dak li jirrigwarda l-qasam ta' proprjeta' residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, 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 fondamentali tas-sidien."

Imbaghad kif kompliet tghid il-Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017-**

"Fil-fehma ta' din il-qorti, il-Gvern ezercita s-setgha moghtija lilu meta promulga l-Att XVIII tas-sena 2007, li bih proprjeta' li kienet tirreverti lura lis-sidien ladarba jiskadi c-cens temporanju, tibqa' f'idejn l-okkupanti, din id-darba b'titolu ta' kera, impost mill-ligi. L-ghan wara l-istess ligi kien wiehed legittimu u fl-interess pubbliku, sabiex jipprovdi akkomodazzjoni fil-qasam socjali, peress li kienet tezisti sitwazzjoni li diversi persuni, li setghu kienu vulnerabbli, jispiccaw minghajr saqaf fuq rashom. Ghalhekk l-ghan tal-ligi kienet definittivament tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta u dan fl-interess generali. Izda skont l-interpretazzjoini moghtija lill-imsemmi artikolu, f'diversi kazijiet

kemm f'Malta, kif ukoll mill-Qorti Ewropea, il-piz li jintlahaq dan l-ghan, ma ghandux jintefa kollu fuq is-sid u dana b'rispett ghall-principju ta' proporzjonalita. Kif kellha okkazzjoni din l-istess qorti tirrileva, fis-sentenza ta' din il-qorti, diversament preseduta, tal-11 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet ***Raymond Cassar Torregiani vs Avukat Generali et,*** *inghad:*

*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 & Lonnroth vs Svezja, Applik. Nru. 7151/75****)*

Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tal-gid ta' persuna jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilità konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna;

…

*Illi minbarra dan, kif inghad aktar qabel, huwa accettat li s-setgha tal-Istat li jindahal biex b'ligi jikkontrolla l-uzu tal-gid taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgha wiesgha u diskrezzjonali. Dejjem tibqa' l-htiega li jintwera (mill-istess Stat) l-interess generali u l-bilanc xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita (****Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq vs L-Avukat Generali et****, Kost 08/01/2007);*

…

Illi huwa accettat ukoll li s-setgha moghtija lill-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-gid ukoll ghal ghanijiet socjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' hwejgu. Din il-proporzjonalità tinkiseb fis-sura ta' hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk jekk il-

kumpens mahsub mil-ligi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita'. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali ghat-tgawdija pacifika tal-gid kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Dan hu wkoll is-sens tad-decizjoni fil-kaz ***Amato Gauci vs Malta****, deciza mill-Qorti Ewropea tad-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".*

Meta jigu applikati dawn il-principji ghall-kaz tal-lum il-Qorti tqis illi li kieku ma bbenefikawx mill-protezzjoni moghtija mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158, l-intimati konjugi Vella kien ikollhom jirritornaw il-fond mertu tal-proceduri odjerni mal-gheluq tat-titolu taghha ta' cens temporanju. Imbaghad mill-lat monetarju, irrizulta li filwaqt li bil-konverzjoni tal-koncessjoni enfitewtika f'kera skont l-artikolu 12 (2) tal-Att imsemmi ir-rikorrenti kienu qed jircievu s-somma massima ta' €465.88 fis-sena, it-tlett periti ex parte waslu ghal stimi ta' cifri ferm u ferm oghla li bejn wiehed u iehor jinsabu fl-istess ilma. Hekk jirrizulta li l-perit tar-rikorrenti ndika stima ta' valur lokatizju fuq il-fond ghas-sena 2015 fis-somma ta' €7800 u ghas-sena 1987 fis-somma ta' €3100; il-perit tal-intimati konjugi Vella wasal ghal stima ta' €6,000 fis-sena filwaqt li l-perit tal-Gvern stess ikkalkula l-valur lokatizju ghal €6820 fis-sena. Certament ghalhekk li meta dawn ic-cifri tal-periti msemmija jigu mqabbla mal-ammont ta' kera attwali li jithallsu r-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwistjoni l-Qorti ma tistax hlief tikkonkludi li hemm bahar jaqsam bejniethom u l-introjtu attwali percepit mir-rikorrenti huwa ghal kollox mizeru ghal dak li fil-fatt jistghu jdahhlu kieku riceventi kera gusta. Huwa ghalhekk manifest l-isproporzjon

assolut bejn dak li kienet qed tithallas ir-rikorrenti fil-prattika u dak li s-suq hieles kien qieghed jiddetta li kieku ma kienx hemm fis-sehh l-artikolu 12(2) tal-Kap 158.

Ghal kull buon fini, u fir-rigward tas-**sitt eccezzjoni tal-intimati konjugi Vella**, ma ngiebet ebda prova konkreta dwar diffikultajiet socjali u finanzjarji tar-rikorrent li tista' b'xi mod timpingi fuq jew tibdel il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti u ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Dan kollu jwassal lil Qorti sabiex tikkondividi pjenament ma' dak li qalet l-ewwel Qorti fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 15/08) tal-11 t'Ottubru 2011**

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

L-intimati rapprezentanti tal-Gvern jippruvaw jimmitigaw l-effetti ta' dan l-isproporzjon billi jaghmlu referenza ghall-emendi tal-2009 ghall-Kap 16. Il-Qorti tirrikonoxxi li, kif anke nghad mill-Qorti Ewropea[30], dawn l-emendi mmeljoraw xi ftit is-sitwazzjoni tas-sid, pero' mhux tant li jibbilancjaw il-

[30] Kaz Anthony Aquilina vs Malta deciz 11 ta' Dicembru 2014 para 63

proporzjonalita' mehtiega bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini skont l-artikolu 1 tal-Ewwel protokol.

Ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrispettax il-proporzjonalità u t-tqassim gust ta' pizijiet u beneficcji li jipprovdi ghalihom l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol Konvenzjoni.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni naturalment isegwi l-istess principji. Dan l-artikolu jghid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

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

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

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

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

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

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

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

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju 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` stralċ jew likwidazzjoni;

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

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

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

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

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

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik 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."

Kif inghad dwar dan l-artikolu fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Dicembru 2017 -**

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

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid

originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;

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

Dan qieghed jinghad 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, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

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

Ghalkemm kif jinghad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta in kwistjoni, bhal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jinghad 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 taghha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqghu."*

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

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

Il-konkluzjoni tal-Qorti ghalhekk hi li t-tehid tal-pussess tal-fond in kwistjoni minghand ir-rikorrenti u l-awturi taghhom sar b'mod arbitrarju w obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' giet imposta bis-sahha tal-ligi mpunjata. Mela tali regim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Zgur li ma huwhiex il-kaz li l-konversjoni mic-cens temporanju ghal kirja tal-fond in kwistjoni saret bi ftehim reciproku bejn is-sidien u l-okkupanti, daqstant iehor id-dhul li kellu jigi percepit mill-istess kirja. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-ligi, u ghal din l-impozizzjoni ma nghatat ebda xelta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'rizultat tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet taghha kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.

Ghall-istess ragunijiet, l-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimati dwar il-mertu ser jigu respinti.

L-ewwel talba tar-rikorrenti ghalhekk hija meritata.

Fit-tieni, t-tielet u r-raba' talba taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu rimedju ghall-lezjoni subita. Huma jitolbu:

i. dikjarazzjoni li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 huwa null u bla effett;

ii. dikjarazzjoni li l-intimati konjugi Vella ma jistghux jinvokaw *jinvoka l-Artikolu 12(2) tal-Att biex jibqa` jabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri;*

iii. l-ghoti ta' rimedji ohra xierqa inkluz l-izgumbrament tal-konjugi Vella mill-fond.

Il-Qorti tqis li ma hemm ebda dubju li in vista tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma ghandhom jinghataw rimedju adegwat, kif ser jinghad:

L-ewwel rimedju huwa fis-sens li la din il-Qorti sabet li l-artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-fond mertu tal-proceduri tal-lum, dan l-artikolu ma jistax jigi applikat fil-konfront tar-rikorrenti u ghalhekk l-intimati Anthony u Maria Rita sive Marie konjugi Vella ma jistghux jinqdew bil-protezzjoni tal-ligi f'kaz li ssir kawza ghall-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni.

It-tieni rimedju li sejjer jinghata huwa l-ghoti ta' kumpens ghar-rikorrenti biex jaghmel tajjeb ghall-lezjoni sofferta. Ir-rikorrenti jippretendu li fil-kalkolu tal-kumpens il-Qorti ghandha thares lejn il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni meta saret il-konverzjoni f'kera u l-valur tas-sena 2017, kif ukoll fatturi ohra fosthom il-lokalita'.

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* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali 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-Qrati 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 r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr 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 l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom 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 fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri

odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

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 kienu ntitolati ghaliha ghal snin shah minghand l-intimati konjugi Vella kawza tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 u l-kera li l-fond in kwistjoni 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 ilhom fih ghal snin shah;

4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta';

5. Ghalkemm ic-cens temporanju tal-intimati konjugi Vella ghalaq fl-1988, ir-rikorrenti damu circa sebgha u ghoxrin sena sa Mejju 2015 biex intavolat il-proceduri odjerni;

6. Ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlasijiet tal-kera u sahansitra accettaw pagament wara li kienet bdiet il-kawza odjerna;

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

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

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

Dwar it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-konjugi Vella, il-Qorti ma tistax tikkondividi mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif inghad fil-kaz **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fis-27 ta' Gunju 2017** (Rik 96/2014) fejn inghad hekk -

*Illi gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemmil darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Generali**, Kost 24/06/2016).*

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

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

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

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

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konkluzjonijiet appena citati u sejra taghmilhom taghha.

Din il-parti tat-talba tar-rikorrenti ghalhekk mhix ser tintlaqa'.

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-kjamata fil-kawza;

2. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikolu 12(2) ta' I-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qeghdin jiksru d-dritt r-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-precitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara l-atikolu 12 (2) tal-Kap 158 null u bla effett peress li jilledi d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

4.Tilqa’ t-tielet talba u tiddikjara li l-intimati konjugi Vella ma jistghux jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Att 158 biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta’ dawn il-proceduri.

5. Tilqa’ r-raba’ talba limitatament u tillikwida kumpens ta’ ghoxrin elf Ewro (€20,000) li ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-Avukat Generali.

6. L-ispejjez ikunu a karigu tal-Avukat Generali.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imhallef

Victor Deguara

Dep. Reg.