QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 83/2014 MH

Illum, 31 ta' Ottubru, 2018

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis u b'digriet tal-31 ta' Ottubru, 2018 Anna Maria Saddemi assumiet l-atti ta' din il-kawża f'isimha

vs

L-Onorevoli Prim Ministru, il-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali, l-Avukat Ġenerali u Maria Dolores Fenech Soler

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-13 ta' Novembru 2014** li permezz tiegħu esponiet:

1. *"Illi l-atturi huma proprjetarji ta' korp ta' 42 appartament magħruf bħala St. Julian's Court, fi Triq is-Sur Fons San Giljan mibni fuq art mogħtija b'enfitewsi perpetwa mill-Markiz John Scicluna. B'att tal-14 ta' 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'konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja lill-Ammiraljat Ingliz, għal 45 sena b'effett mid-data tal-kuntratt u għalhekk dan skada fit-13 ta' Gunju 2002.

2. *Illi b'att tal-5 ta' Diċembru 1977 il-Gvern ta' Malta akkwista l-korp ta' bini msemmi u wara għadda l-amministrazzjoni tiegħu lis-soċjeta' Holiday Services Co. Ltd. Eventwlament l-appartamenti msemmija, fosthom dak bin-numru 38 fi blokka D, gew trasferiti lil ċittadini Maltin b'titolu ta' subċens temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-perjodu ta' 45 sena tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja originali tal-14 ta' Gunju 1957.*

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

4. *Illi b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Gunju 2006 r-rikorrenti nterpellaw lil Robert Fenech Soler sabiex jirrilaxxja l-appartament numru 38 fi blokka D li kien fil-pussess tiegħu in vista tal-iskadenza taċ-ċens temporanju tiegħu iżda dan baqa' jokkupa l-fond bla titolu fil-liġi.*

5. *Illi ftit wara ġie mgħoddi mill-Parlament l-Att Numru XVIII tal-2007 li introduċa fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) l-artikolu 12A li b'effett retrospettiv tiegħu l-intimata Fenech Soler, fost oħrajn fl-istess pożizzjoni taghha jkollha l-jedd li tibqa' tokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew subenfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt 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 taċ-ċens preċedentement imħallas miżjud skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja għal mhux aktar mid-doppju u peress li ċ-ċens dovut skont il-kuntratt ta' subenfitewsi huwa ta' Lm 135 (illum ekwivalenti għal ewro 314.47) u ż-żieda skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja jammonta għal aktar mid-doppju tal-istess ammont il-kumpens li jkun lilu dovut huwa ta' kera ta' mhux aktar minn Lm 270 (illum ekwivalenti għal ewro 628.93) fis-sena.*

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

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

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

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

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

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

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

(ii) *tagħti dawk ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż jekk ikun hemm il-ħtieġa li tiġi dikjarata nulla jew inapplikabbli fil-każ u in eżami l-liġi, inkluż l-Art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta 'in parte' jew 'in*

toto', u konsegwentement l-iżgumbrament tal-intimata Fenech Soler mill-appartament inkwistjoni jew li l-istess intimata Fenech Soler jew l-aventi kawża tagħha ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew billi tillikwida dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza ta' dan jekk ikun il-kaz.

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

Rat **ir-risposta tal-intimata Maria Dolores Fleri Soler tas-16 ta' Jannar 2015**[1] li permezz tagħha eċċepiet:

"1. Illi hija qatt ma tista' jkun leġittimu kontradittur f'kawza kostituzzjonali, għax la tirrappreżenta lill-Istat taħt il-Kostituzzjoni u lanqas tista' taqa' taħt l-Artiklu 34 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Illi l-esponenti tista' tiġi notifikata ħalli tintervjeni fil-kawża, peress li għandha interess, imma ma tistax tieħdu fuqha ir-rwol tal-istat li jagħtu rimedju.

3. Illi kontra s-sentenza ċitata u li fuqha hija mfassla din il-kawża hemm sentenza oħra tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess ringiela ta' appartamenti, li nbnew fl-istess zmien mill-istess nies, u li sussegwentement saret divizjoni bejniethom, u li għal dak li jirrigwarda l-inkwilin tgħid bil-maqlub ta' dak li tgħid din is-sentenza, u għalhekk s-sentenza ċitata ma tagħmilx stat.

4. Illi s-sentenza li fuqha hija bazata l-kawża ma għamlet l-ebda avviż lill-Ispeaker biex il-Parlament jirregola ruħu, u konsegwentement il-liġi bl-ebda

[1] Fol 11 et seq

mod ma ġiet mibdula, inkluż l-Artiklu 12A tal-Kap 158 li għalhekk għadu parti mill-Liġi ta' Malta.

5. Illi s-sentenza li fuqha hija bażata din il-kawża hemm specifikatament stabbilit li l-Istat għandu dritt b' parametri wiesgħa li jagħmel ligijiet għall-kontroll tal-proprjeta', u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-liġi fit-totalita' tagħha, inkluż it-titlu ta' l-intimati, stabbilit b'liġi huwa kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

6. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati f'kawża li hija purament kostituzzjonali, u ma jistax ikun hemm konfużjoni tal-azzjonijiet, meta l-azzjoni prinċipali hija ntiża biex tattakka l-validita' ta' liġi u r-rimedji għaliha huma distinti minn dawk ta' kawża ċivili.

7. Illi l-esponenti, jekk kellu jingħata r-rimedju tal-iżgumbrament, ikunu vittmi ta' vjolazzjoni taħt l-Artiklu 8 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll ta' vjolazzjoni tal-Artiklu 6 jekk jiġu mxekkla fid-dritt tagħhom ta' difiża f'kawża li tista' tiġi ntentata kontra tagħhom.

8. Illi l-iżgumbrament intentat, u pretenzjoni ta' bl-ebda titlu, jilledi d-dritt tal-legitimate expectation tal-intimati, li mxew fuq liġi tal-istat, u kellhom moħhom mistrieħ fuq it-titlu validu skont il-liġi, u t-tnaqqis ta' dik il-"possession" iġib il-vjolazzjoni tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-Artiklu 12A tal-Kap 158 ma jivvjola la l-Kostituzzjoni u lanqas il-Konvenzjoni Ewropea, għax hemm drittijiet għaż-żewġ naħat, kemm tas-sid u kemm ta' min jgħix fil-post mikri, u kemm ukoll tas-soċjeta'.

Salvi eċċezzjonijiet oħra."

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Onorevoli Prim Ministru, tal-Ministru tal-Kultura u l-Ġustizzja u tal-Avukat Ġenerali tat-22 ta' Jannar 2015**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt 'għall-proprjeta', għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq u dan kif protetti kemm bl-artikoli tal-Konvenzjoni Ewropea (Art. 6, 14 tal-Konvenzjoni u/jew Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess) u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta (senjatament l-Artikolu 38, 39 u/jew 45) rispettivament, u konsegwentement'.

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

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti Prim Ministru u Ministru tal-Kultura u l-Gustizzja (liema Ministeru jinsab erronjament indikat stante li d-desinjazzjoni tal-Ministru hija Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali*[3]*) ma humiex il-leġittimi kontradittur ai termini tal-Artikolu 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u għandhom jiġu meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-appartment 38 fi Blokka D f'St Julian's Court, fi Triq Sur Fons, San Ġiljan. F'din il-qagħda huwa loġiku li jinghad li r-rikorrenti*

---

[2] Fol 14 et seq

[3] Waqt is-seduta tal-4 ta' Frar 2015 ir-rikorrenti talbu d-debita korrezzjoni fis-sens li dan l-intimat għandu jinqara "Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali", liema talba ġiet milqugħa – fol 70

ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi li ġew qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta in kwistjoni;

3. *Illi in linea preliminari wkoll, in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni stante li dan l-artikolu jitratta d-dħul minn oħrajn fil-post ta' ħaddieħor u li ċertament li l-każ de quo ma jitratta l-ebda dħul fi proprjeta';*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverzjoni f'kera favur l-intimata Fenech Soler 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 preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi żvista ġie ndikat bħala Artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jeċċepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura*

msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

   Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et v. Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "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 judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

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

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

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

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12A jew bl-iżgumbrament tal-intimata Fenech Soler. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' 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 tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' EUR 628.93 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

9. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

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

11. *Illi in kwantu r-rikorrenti qed isejsu l-ilment tagħhom fuq is-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Onor. Prim Ministru et (rikors kostituzzjonali numru 65/2007), l-esponenti jissottomettu li dik is-sentenza torbot il-partijiet f'dik il-kawża u ma tistax tigi applikata versu terzi li ma kinux parti mill-kawża;*

12. *Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jissottomettu li dawn l-artikoli jipprovdu għall-garanziji proċedurali u li fl-ebda parti mir-rikors promotur ma nsibu xi aċċenn kif dawn l-artikoli ġew miksura. F'kull każ il-garanziji ta' smigħ xieraq tar-rikorrenti qatt ma gew mittiefsa u per 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 u ċioe' l-ilment mibni fuq allegata diskriminazzjoni, l-esponenti jissottomettu li r-rikorrenti ma jindikawx fuq liema kawżali jew stat huma allegatament ġew diskriminati. Lanqas ma jabbinaw id-diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-jeddijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Illi għalhekk fuq dawn ir-raġunijiet biss l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat.*

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

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

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

14.Illi dejjem mingħajr preġudizzju u biss għall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso li ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti sanċiti 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-intimati Fenech mill-appartament in kwistjoni mhumiex ġustifikati.

15.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

16.Bl-ispejjeż."

Rat in-**Nota tar-rikorrenti tad-19 ta' Diċembru 2016 permezz ta' liema ċedew l-atti tal-kawża fil-konfront tal-intimata Maria Dolores Fenech Soler stante tranżazzjoni bejn l-istess li wasslet għar-ripreża tal-fond mertu tal-kawża fit-30 ta' Novembru 2016 filwaqt li żammew ferm id-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-bqija tal-intimati[4].**

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

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

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

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

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti *qua* sidien tal-appartament numru 38 fi blokka D mertu ta' dawn il-proceduri isostnu li ġew lezi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', għan-non-diskriminazzjoni u għas-smigħ xieraq kif protetti bl-artikoli 6, 14 u/jew art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u dawk protetti bl-38, 39 u/jew 45 tal-Kostituzzjoni tal-Malta

[4] Fol 161

("il-Kostituzzjoni"). Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż id-dikjarazzjoni ta' nullita' fil-każ in eżami tal-artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) in parte jew in toto, l-iżgumbrament tal-intimata Fenech Soler mill-appartament in kwistjoni jew li l-istess intimata Fenech Soler jew l-aventi kawża tagħha ma jistgħux jagħmlu użu u/jew jieħu ebda benefiċċju mill-istess artikolu surreferit 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew il-likwidazzjoni ta' kumpens adegwat.

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

A. PROVI

1. Fl-ewwel affidavit tagħha, **r-rikorrenti Josephine Azzopardi** xehdet li[5] -

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

b. Hija taf li l-appartament numru 38D kien jinsab fil-pussess tal-intimata Maria Dolores Fenech Soler b'dan il-mod:

i. Il-Gvern tar-Renju Unit kien akkwista l-appartamenti ta` St Julian`s Court, fosthom il-flat 38D 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 mingħand il-Gvern Ingliz permezz ta` kuntratt ta` ċessjoni *gratis* fl-atti tan-Nutar Principali tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1977;

ii. Sussegwentement l-Istat Malti għadda għal skopijiet ta` amministrazzjoni dan il-korp ta` bini lil Holiday Services Co Ltd għall-użu esklussiv ta` barranin li jżuru Malta. Eventwalment, permezz ta` riżoluzzjoni tal-Parlament, il-kumpanija Holiday Services Co Ltd kienet eżonorata mill-kundizzjoni oriġinali li tagħmel użu mill-appartamenti biex takkomoda esklussivament lill-barranin. Ġew pubblikati avviżi fil-ġurnali ta` Malta sabiex min ikun interessat, jagħmel offerta ta` circa Lm 3000 bħala rigal inizjali u awment fiċ-ċens annwu, dejjem sa l-għeluq iċ-ċens temporanju li kienu jgawdu s-Servizzi Ingliżi, ċioe` sal-14 ta` Ġunju 2002;

[5] Fol 20 et seq

iii. Il-kumpanija Holiday Services Co Ltd biegħet u ttrasferiet lil Christopher Casingena s-subutile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali ta` 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta` Gunju 1957 fuq l-appartament mertu tal-proċeduri odjerni ċioe' Flat 38 Block D. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tad-9 ta' Frar 1987 tan-Nutar A. Carbonaro, Robert Fenech Soler akkwista s-subutile dominju għaż-żmien li kien għad fadal mingħand l-imsemmi Christopher Casingena u dan versu l-prezz ta' mitt lira Maltin (Lm100)[6];

iv. Skont il-konċessjoni oriġinali, iċ-ċens temporanju għalaq fl-14 ta` Gunju 2002, ċioe` 45 sena mill-14 ta` Ġunju 1957. F'din id-data meta r-rikorrenti kienet ħadet *over* il-ġestjoni ta` dawn iċ-ċnus f'isem missierha u ħutha, ir-rappreżentanti ta` Holiday Services Co Ltd infurmawha illi R. Fenech Soler kienet qed tokkupa l-appartament numru 38D[7];

c. Permezz ta` sentenza datata 15 ta` Mejju 2006 fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs Avukat Generali et* il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet illi s-subenfitewta tal-appartamenti tagħhom lanqas ma setgħu jipprevalixxu ruħhom mis-subartikoli (4) u (5) tal-Art 12 tal-Kap 158 minkejja li l-appartamenti huma ta` abitazzjoni "*u dan peress li l-konċessjoni oriġinali hija waħda perpetwa u għalhekk ma tagħlaqx. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk, u kif tajjeb osserva l-abbli difensur tal-appellanti aktar `il fuq imsemmi fit-trattazzjoni tiegħu, fil-kaz in diżamina ma hemmx materjalment sitwazzjoni fejn is-subutilista jistgħu jikkonvertu s-sub-ċens temporanju f` wieħed perpetwu."* Fil-fatt il-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta` missierha ma` Scicluna's Estates kienet ukoll waħda ta` ċens perpetwu u din il-konċessjoni saret fl-1 ta` Awissu 1952, jiġifieri qabel il-21 ta` Ġunju 1979 skont il-liġi;

d. Wara li ngħatat din is-sentenza, ir-rikorrenti nterpellaw b`ittra uffiċjali lill-intimata Fenech Soler biex tiżgombra mill-appartament[8], iżda l-intimata baqgħet inadempjenti;

e. Ftit wara kienet infurmata mill-avukat tagħha illi kienet għaddiet liġi li permezz tagħha l-okkupanti tal-appartamenti tagħhom li sa dak iż-żmien ma kellhom ebda titolu għall-appartament rispettiv tagħhom, ġew mogħtija dritt ta` kera fuq l-istess appartament. Dan sar b`effett retroattiv meta daħal l-Art 12A fil-Kap 158. Il-konsegwenza ta` dan kienet illi Maria Dolores Fenech Soler ingħatat dritt ta` kera fuq l-appartament 38D minkejja li sa dak iż-żmien kienet

[6] Fol 31 et seq
[7] Fol 32 et seq
[8] Fol 34 et seq

baqgħet tokkupa l-istess appartament b` mod illegali u abbużiv billi kien għalaq is-sub-ċens temporanju;

f. Sussegwentement, ir-rikorrenti pproponiet li tidħol fl-appartament 38D flimkien mal-perit ta` fiduċja tagħha bil-għan li jinħareġ *condition report* dwar l-istess appartament. Hija kienet marret fil-post fil-jum u fil-ħin indikati f'ittra appożita li bagħtet flimkien mal-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro iżda ma fetħilhom ħadd;

g. Permezz ta' sentenza tat-28 ta` Novembru 2011 mogħtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et* kien deċiż illi l-Art 12 A tal-Kap 158 kien jikser d-dritt tagħhom għat-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`għandux jiġi applikat fil-konfront tar-rikorrenti, u li l-intimat u/jew is-suċċessuri tiegħu ma għandhom jieħdu ebda benefiċċju mill-istess. Barra minn hekk l-Istat Malti kien ordnat iħallashom kumpens ta` €15,000. Din is-sentenza kienet ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014[9];

h. Sa dakinhar li sar l-affidavit tar-rikorrenti, skont ir-Reġistru Elettorali l-intimata odjerna kienet tidher reġistrata fuq l-appartament mertu ta' din il-kawża;

i. Inoltre, in vista ta' tali okkupazzjoni, l-intimata Fenech Soler kienet qed tokkupa wkoll parti mill-arja tal-istess blokka appartamenti. Fir-rigward ta' din l-arja, ir-rikorrenti u ħutha ottjenew permess ta' żvilupp mill-Awtorita' kompetenti[10] u proprju minħabba l-kontinwata okkupazzjoni tal-intimata Schembri, fost ohrajn, hi u ħutha għadhom sal-lum ma jistgħux jiżviluppaw l-arja;

j. Ir-rikorrenti taf li R. Fenech Soler kien għamel żmien jiddepożita biss somma ekwivalenti għaċ-ċens li kienet tħallas qabel għalaq l-istess ċens fl-2002 ekwivalenti għal €314.46, pero' r-rikorrenti u l-familja tagħha qatt m'aċċettaw dawn il-flus. Ir-rikorrenti ma jidhrilix li kienu baqgħu isiru dawn id-depożiti minn naħa tal-intimata.

k. Wara d-deċiżjoni msemmija tal-Qorti Kostituzzjonali l-familja tar-rikorrenti ppruvaw jilħqu soluzzjoni bonarja ma' Fenech Soler fejn anke kienu kitbulha ittra legali. Madankollu din lanqas biss wieġbet b'dana li huma ma kellhom

---

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

ebda triq oħra għajr li jipproċedu bil-kawża odjerna għas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

1. Mal-affidavit ta' Josephine Azzopardi ġiet preżentata kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru fil-każ tal-wirt l-ġenituri tagħha bħala prova tat-titolu tagħha u ta' ħutha fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawża[11].

2. Xehed **il-perit Paul Buhagiar** li ġie nkarigat mill-Ministeru ntimat sabiex jispezzjona diversi appartamenti fil-blokka in kwistjoni[12]. Huwa preżenta wkoll rapport peritali u dokumenti oħra relatati mal-ispezzjoni li għamel[13]. Fl-affidavit tiegħu huwa qal li[14] fl-ispezzjoni tiegħu ħa nota ta' diversi fatturi li jaffetwaw l-evalwazzjoni tal-appartament fosthom il-livell tal-appartament, il-privatezza mit-triq, l-arja msaqqfa tal-appartament u l-istat ta' dekorazzjoni u manutenzjoni tal-appartament illum il-ġurnata. Huwa ta deskrizzjoni dettaljata ta' kif wasal għall-valur tal-appartamenti. Dwar l-appartament mertu tal-proċeduri tal-lum huwa kkonstata hekk –

*"Illi għal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kawża odjerna u ċioe' l-appartament 38 fil-Blokka D ngħid li dan l-appartament qiegħed fil-ground floor u li huwa fuq wara tat-triq bi privatezza fuq it-triq, għandu area msaqqfa ta' 160 metru kwadru u…huwa stmat **EUR160, 250** valur kurrenti. Ngħid li l-valur huwa rounded up għal EUR50 viċina. Il-kera kurrenti annwali hija ta' **EUR4,400**."*

Fix-xhieda tiegħu **in kontro-eżami** dwar ir-rapporti mħejjija minnu fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti fil-każ simili Rik 75/14 **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor Prim Ministru**[15] (liema xhieda tgħodd ukoll għall-każ tal-lum[16]) 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 għall-valur lokatizju. Qal li dak li jiddetermina l-prezz hija d-domanda. Aktar ma jkun hemm applikazzjonijiet mal-MEPA f`inħawi partikolari, aktar jogħla l-prezz. Dan jiddependi wkoll mid-densita` peress li iżjed ma' post ikun iffullat, inqas nies jitħajru jirrisjedu hemm. Dawn huma kollha kriterji li bihom wieħed jasal għall-valur fis-suq tal-proprjeta`. Ix-xhud zied jgħid li meta ħareg bil-valuri, huwa qabbilhom ma` dawk li diga` kienu jeżistu. Biex wasal għall-valur lokatizju,

[11] Fol 55 et seq
[12] Affidavit a fol 75 et seq
[13] Fol 77 et seq
[14] Fol 84 et seq
[15] Fol 112 et seq
[16] Ara verbal a fol 107

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

F'**xhieda ulterjuri**[17] l-perit ikkonferma li hu vvaluta l-proprjetajiet li spezzjona a bazi tal-valur fis-suq tagħhom u li hu ta każ ukoll li ħafna affarijiet saru mill-inkwilini billi baxxa l-persentaġġ tal-kirja li wieħed jista' jippretendi.

3. F'affidavit ulterjuri[18] **Josephine Azzopardi** iddikjarat illi hija ma kinitx qed taqbel mal-valuri ndikati fix-xhieda tal-perit Buhagiar fi proċeduri simili u fl-istess ismijiet għal dawk tal-lum (Rik Nru 75/14JZM), liema xhieda peritali tifforma wkoll parti mill-atti tal-każ odjern. Dan għas-segwenti raġunijiet –

a. Hija għandha riżervi kemm fir-rigward tal-valuri tal-proprjetajiet rispettivi (u ċioe` *capital market sale value)* kif ukoll fir-rigward tal-persentaġġi ta` ritorn fuq il-proprjeta` kif determinat mill-Perit Buhagiar, liema persentaġġ ma jaqbilx ma` dak li jista` realistikament jinkiseb mill-proprjetajiet rispettivi li kieku dawn kellhom jitqiegħdu fuq is-suq miftuħ 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-każ ta` propjeta` li tinsab San Ġiljan. F'din il-lokalita`, it-talba għal appartament għall-kiri hija dejjem akbar min-numru ta` appartamenti disponibbli għall-kiri. Minkejja illi ż-żona tal-Balluta hija traffikuża u għandha densita` ta` popolazzjoni, dawk il-fatti

[17] Fol 185 et seq
[18] Fol 110 et seq

mhux jeffettwaw ħażin is-suq tal-kiri, anzi s-suq tal-kiri sejjer tajjeb ħafna. Infatti, artikoli minn ġurnali lokali dwar it-tip ta` ritorn ekonomiku li wieħed jista` jippretendi minn proprjeta` in partikolari fl-inħawi ta` San Ġiljan jikkuntrastaw bil-kbir mal-konstatazzjonijiet tal-istess Perit Buhagiar[19];

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

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

- Ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri fil-kawża Rik 65/2007 **AIC Joseph Barbara vs Onor Prim Ministru**[20] fejn fl-2010 stima l-valur tal-appartament mertu ta` dik il-kawża fl-ammont ta` €150,000 b`valur lokatizju ta` €6,600 fis-sena. Għalhekk ir-ritorn kien ta` 4.4%;

- Rapport ieħor tal-Perit Valerio Schembri fil-kawża Rik 15/2008 **Angela Balzan vs Onor Prim Ministru**[21]. L-inkariku tiegħu kien illi jistabilixxi l-valur tal-appartament 1, fil-blokk St Julian`s Court, Triq Manuel Dimech, San Giljan u l-valur lokatizju tiegħu. Perit Schembri wasal għal valur ta` €175,000 u għal valur lokatizju ta` EUR 7,000 fis-sena (dan riferibilment għas-sena 2010) u allura b`ritorn ta` 4%. Fl-istess kawża, il-perit *ex parte*, Perit John Rizzo Naudi[22], 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 riċentement, 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-każ tal-appartament 45, Block D, St Julian`s Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan. Skont ir-rapport tagħha[23], il-valur ta` l-appartament kien stabbilit fl-ammont ta` €144,000 filwaqt li l-

[19] Fol 121 et seq
[20] Fol 124 et seq
[21] Fol 128 et seq
[22] Rapport a fol 131 et seq
[23] Fol 133 et seq

valur lokatizju kien determinat fl-ammont ta` €5400 riferibbilment għall-2007; ritorn ta` 3.75%. Ir-rapport tal-Perit Buhagiar kien kontradett mill-Perit Musumeci li anke in eskussjoni żammet ferma mal-konklużjonijiet tagħha[24];

e. Ix-xhud sostniet illi mis-surreferit jirriżulta ċar li l-valur lokatizju għandu jiġi determinat jekk wieħed jikkunsidra ritorn fuq il-proprjeta' li jmur almenu bejn it-3.75% u l-5% u dan għaliex il-fatturi kollha hawn fuq indikati oġġettivament iwasslu għal tali konklużjoni u jiċħdu kategorikament dik raġġunta mill-perit *ex parte* Buhagiar.

4. Xehdet **Maria Dolores sive Sonia Fenech Soler**[25] li qalet li llum il-ġurnata hija għandha aktar minn 88 sena u qabel kienet tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala inkwilina u fis-sena kienet tħallas xi Lm136. Meta daħlu fil-post ħallsu wkoll xi Lm3000 lill-Air Malta. Meta mbagħad spiċċa ċ-ċens fl-2002 imbagħad bdiet tagħtihom lil ċertu Ian Scicluna li kien jgħix fil-blokka. Il-*maintenance* tal-fond u anke spejjeż tal-komun kien isir mill-inkwilini. Hi kienet ġabet ukoll xi għamara tagħha.

In **kontro-eżami** kkonfermat li hija kienet ħarġet mill-fond f'Novembru 2016 u marret tgħix band'oħra. Qalet ukoll li kienu għaddew circa ħames snin mill-aħħar darba li Ian Scicluna kien mar jiġbor x flus.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-intimati rappreżentanti tal-Gvern ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari.

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

[24] Fol 136A et seq
[25] Fol 202 et seq

Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, l-intimati l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali u l-Avukat Ġenerali iressqu l-eċċezzjoni li la l-Onorevoli Prim Ministru u lanqas l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali ma huma leġittimi kontradittur 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 Ġenerali biss li għandu jitqies leġittimu kontradittur[26].

Ir-rikorrenti topponi din l-eċċezzjoni bl-argument[27] li l-intimati kollha rappreżentanti tal-Istat għandhom ikunu parti mill-kawża peress li dak li qed jiġi attakkat fil-proċeduri tal-lum hija l-liġi nfisha li għaliha huma responsabbli mill-lat ta' Ezekuttiv il-Prim Ministru u l-Ministru ntimat.

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

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

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

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

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

Kif ingħad minn din il-Qorti fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deciz fil-15 ta' Diċembru 2017**[28] **-**

[26] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 229 et seq
[27] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 213 et seq
[28] Rik Kost 14/15

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

Dwar l-argument tas-soċjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-każ ***Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016***[29] *-*

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

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

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

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[30] *intqal hekk:*

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

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[31]**.**

---

[29] Rik Gur 700/14
[30] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[31] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Inoltre fil-każ ***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 ta' Ottubru 2008***[32] *ingħad li -*

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

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

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

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

It-talba tar-rikorrenti hija għar-rimedji għall-pretiża vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Skond il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dina għandha tiġi diretta fil-konfront ta' l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru

[32] Cit Nru 1236/07

jew il-Ministru tal-Ġustizzja [ara ***J. Bartolo vs Prim Ministru et*** *Kost 27/02/2009]. Dina l-kwestjoni dwar illeġittimita' passiva tal-Prim Ministru mhux dejjem ġiet interpretata b'dan l-mod mill-Qrati iżda jidher li fl-aħħar żminijiet il-Qorti Kostituzzjonali stabiliet li fejn fl-ilment imressaq dwar ksur ta' dritt fundamentali tintalab dikjarazzjoni li dispożizzjoni ta' liġi nnifisha tikser xi jedd fundamentali, f'dak il-każ il-kontradittur leġittimu jkun l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru (jew f'dan il-każ il-Ministru tal-Ġustizzja wkoll) [ara,* ***Alfred Spiteri et vs Awtorita dwar it-Trasport ta' Malta****, Kost 07/10/2013;* ***Emmanuele Caruana et vs Il-Prim Ministru et,*** *Kost 30/10/2015;* ***Jane Agius vs Avukat Ġenerali et****, Kost 14/12/2015 u* ***David Mifsud vs Onor. Prim Ministru et****, Kost 24/06/2016. Din l-eċċezzjoni għalhekk qed tiġi milqugħa."*

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

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

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

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

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

*Il-Qorti tagħmel tagħha r-referenza li saret mill-istess intimati għas-sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali wara d-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-1995 fejn kien stabbilit illi meta tkun qed tiġi attakkata liġi, il-leġittimu kontradittur f` isem il-Gvern huwa l-Avukat Ġenerali u mhux il-Prim Ministru jew il-Ministru, ossija : **Glenn Bedingfield vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tal-31 ta` Lulju 2000 ; **Joseph Bartolo vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-27 ta` Frar 2009 ; **John Attard vs L-Onorevoli Prim Ministru et** tal-31 ta` Mejju 2013 ; **Alfred Spiteri vs Awtorità Dwar it-Trasport f` Malta et** tas-7 ta` Ottubru 2013 ; **Sean 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.*

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

Applikati għall-każ tal-lum il-Qorti 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-dispożizzjoni tal-liġi li wassal għal dan l-allegat ksur.

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

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

Għaldaqstant ukoll, minn issa 'l quddiem ġjaladarba l-intimati Onorevoli Prim Ministru u l-Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali għadhom kemm ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, l-eċċezzjonijiet sussegwenti oriġinarjament imressqa minn dawn l-intimati konġuntivament mal-intimat l-ieħor Avukat Ġenerali, issa sejrin jitqiesu fil-konfront biss tal-Avukat Ġenerali.

ii. <u>L-eċċezzjoni tal-prova dwar it-titolu</u>

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

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

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-Qorti diversament preseduta 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 każ, fil-provi tagħhom ir-rikorrenti ressqu kopji tal-kuntratti u d-dikjarazzjonjiet *causa mortis* li juru l-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni. Sussegwentement ir-rikorrenti Anna Maria Saddemi akkwistat dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-7 t'Ottubru 2015, liema kuntratt jinsab ukoll esibit in atti[33]. Infatti fil-frattemp ukoll ir-rikorrenti Saddemi assumiet ukoll l-atti tal-kawża f'ismiha.

Il-prova tat-titolu għaldaqstant ġiet ampjament sodisfatta mir-rikorrenti.

Din l-eċċezzjoni qegħda għalhekk tiġi respinta.

iii. <u>Eċċezzjoni dwar l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni</u>

[33] Fol 163A et seq

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali tgħid li l-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni ma jgħoddx għall-każ odjern peress li tali provvediment jittratta dwar id-dħul minn terzi fil-post ta` ħaddieħor.

L-Artikolu 38 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li –

"(1) Ħlief bil-kunsens tiegħu stess jew b`dixxiplina tal-ġenituri, ħadd ma għandu jiġi assoġġettat għattfittix fuq il-persuna tiegħu jew proprjetà tiegħu jew għad-dħul minn oħrajn fil-post tiegħu.

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

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

(b) li jkun raġonevolment meħtieġ sabiex jinġiebu `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`liġi għal skop pubbliku, li jidħol fil-post ta` xi persuna sabiex jispezzjona dak il-post jew xi ħaġa 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-każ; jew

(d) li jawtorizza, għall-fini ta` esekuzzjoni ta` sentenza jew ordni ta` qorti, it-tfittix ta` xi persuna jew proprjetà b`ordni ta` qorti jew dħul f`xi post b`ordni bħal dak, jew li jkun meħtieġ sabiex jiġu evitati jew mikxufa reati kriminali, u ħlief safejn dak il-provvediment jew, skont il-każ, il-ħaġa magħmula skont l-awtorità tiegħu, hija murija li ma tkunx ġustifikabbli raġonevolment f`soċjetà demokratika."

Il-każ odjern ma għandu x'jaqsam xejn ma' dan il-provvediment appena ċitat.

Il-Qorti tifhem li huwa probabilment *lapsus calami* r-referenza għal dan l-artikolu fl-ewwel talba tar-rikorrenti. Dan anke għaliex kemm mir-referenza diretta għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni li saret f'paragrafu 7 tar-rikors promotur, kif ukoll mis-sustanza tal-premessi l-oħra, huwa pjuttost ċar li l-

intendiment tar-rikorrenti fil-kuntest tal-fattispecie tal-każ kien li r-referenza tkun għall-artikolu 37 u mhux għall-artikolu 38 tal-Kostituzzjoni.

Madankollu, la r-rikorrenti f'ebda ħin ma talbu d-debita korrezzjoni għal din ir-referenza, u hemm eċċezzjoni speċifika mressqa proprju dwarha, l-Qorti sejra tippronunzja ruħha billi għar-ragunijiet imsemmija **tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali.**

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

Ir-raba' eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali tgħid hekk -

*"..... ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-anti-kostituzzjonalita' u/jew l-anti-konvenzjonalita' tal-**Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan stante li l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur l-intimata Fenech Soler 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 preklużi milli jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom".*

L-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li[34] l-konċessjoni subenfitewtika li kienu jgawdu l-utilisti fuq l-appartament mertu tal-kawża odjerna spiccat fit-13 ta' Gunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom kellhom kull dritt li jieħdu l-azzjoni propizja fil-konfront ta' l-intimata l-oħra f'dawn il-proċeduri sabiex il-post jigi vakat. Ir-rikorrenti jew l-awturi tagħhom setgħu imxew anke permezz ta' proċeduri sommarji a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap 12. Nonostante dan, l-utilista tħalliet tgħix fl-appartament. Għalhekk il-fatt li Fenech Soler baqgħet tirrisjedi fl-appartament 38D wara t-13 ta' Gunju 2002

[34] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 233 et seq

dan ma kienx minħabba xi intervent ta' l-Istat iżda minħabba li r-rikorrenti stess jew l-awturi tagħhom ippermettew dan.

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

Hija l-fehma ferma tal-Qorti pero' li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali ma treġix għal kollox. Fl-ewwel lok, u in linea ta' prinċipju, l-fatt waħdu li sid jaċċetta xi ħlasijiet ta' kera ma jġibx awtomatikament miegħu ir-rinunzja tad-drittijiet fuq il-proprjeta' tiegħu. Jingħad iżda li bħala fatt, kif irriżulta mix-xhieda r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw il-ħlasijiet tal-kera tant li l-inkwilini kienu għamlu żmien jiddepożitawhom il-Qorti.

Inoltre, meta mbagħad daħal fis-sehh l-artikolu 12A tal-Kap 158, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħha ma setgħu jagħmlu xejn ħlief li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti u l-familja tagħha għamlu aktar minn tentattiv wieħed biex javanzaw id-drittijiet tagħhom fuq l-appartament mertu tal-każ tal-lum fosthom permezz tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Gunju 2006[35]. Permezz tal-ittra uffiċjali f'Ġunju 2006 l-intimata odjerna u oħrajn gew interpellati biex jirrilaxxjaw b'mod immedjat l-appartamenti minnhom okkupati u jħallsu d-danni nkorsi b'riżultat tal-kontinwata okkupazzjoni llegali u abbużiva tal-proprjeta' tagħhom.

[35] Fol 34 et seq

B'hekk żgur ma jistax jingħad li r-rikorrenti u l-awturi tagħha baqgħu passivi fl-eżercizzju tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Pero lanqas ma għażlu li jipproċedu b'mod ulterjuri. Madankollu, malli daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 158, l-awturi tar-rikorrenti ma kien fadlilhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir il-lum fir-rigward tal-appartament 38D bil-kawża odjerna.

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

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

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

"Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni tirrażenta mill-fieragħ fid-dawl tal-fatt illi l-awturi tar-rikorrent ma kellhom l-ebda mod kif joġġezzjonaw għall-konverzjoni f'kera in kwistjoni, għaliex il-Legislatur Malti stess ma offrilhom l-ebda mezz kif joġġezzjonaw għal tali konverżjoni, tant illi kellha tintervjeni l-Qorti Kostituzzjonali sabiex tipprovdi għal rimedju xieraq, wara li ġew preżentati l-proċeduri idoneji quddiemha. Barra minn hekk, il-fatt li l-awturi tar-rikorrent baqgħu jaċċettaw il-kera ma jfissirx illi r-rikorrent hija prekluża milli tressaq dawn il-proċeduri, għaliex din il-kera kellha dritt għaliha skont il-liġi, u l-fatt li aċċettata żgur li ma jistax jissarraf għal rinunzja informata, inekwivoka u unilaterali tad-drittijiet fondamentali tagħha."

Pero din il-gurisprudenza tirrifletii *in parte* dak li qal l-Avukat Genrerali fil-konfront ta' aċċettazzjoni ta' kera minn min qed jinvoka il-vjolazzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali. Fil-fatt riċentement il-Qorti Kostituzzjonali f'kawza li għandha l-istess *fattispecie* tal-kaz in eżami u tirrigwarda il-familja tar-rikorrenti qalet hekk dwar aggravju identiku ta' l-Avukat Generali li ukoll se jiġi riprodott. Din hija id-deċiżżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi f'isimha propju u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Sademi et.**[36]:-

"»L-ewwel aggravju huwa dwar il-fatt li r-rikorrenti setgħet keċċiet lil Mary Schembri qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»Jissokta jingħad li l-konċessjoni subenfitewtika li kienet tgawdi minnha Mary Schembri spiċċat fit-13 ta' Ġunju 2002. Minn dik id-data 'l quddiem ir-rikorrenti u / jew l-awturi tagħha kellhom kull dritt li jkeċċu lil Mary Schembri mill-appartament inkwistjoni. Dan għaliex fl-2002 ma kien hemm l-ebda liġi li kienet tagħti jedd lil Marcy Schembri tkompli toqgħod fl-appartament. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien viġenti dak iż-żmien ma kienx jgħodd għaċ-ċirkostanzi ta' Mary Schembri;

»Jiġifieri, kieku riedet, ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha setgħu anke mxew bil-proċeduri sommarji msemmija fl-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta

[36]Qorti Kostituzzjonali Rikors 86/2014/MH deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2018.

sabiex iħaffu l-proċess tal-iżgumbrament. Minkejja dan però r-rikorrenti u l-awturi tagħha xorta għażlu għar-raġunijiet tagħhom li jħallu lil Mary Schembri tibqa' tgħix fl-appartament;

»Huwa minnu dak imsemmi fis-sentenza appellata li f'Ġunju 2006 ir-rikorrenti flimkien mal-awturi tagħha kienu bagħtu ittra uffiċjali lil Mary Schembri fejn wissewha li jekk ma kinitx ħa titlaq mill-appartament kienu sejrin jittieħdu proċeduri ġudizzjarji kontriha; madankollu din it-theddida legali baqgħet ma mmaterjalizzatx ruħha;

»Għalhekk jekk Mary Schembri baqgħet tgħammar fl-appartament wara l-iskadenza tat-13 ta' Ġunju 2002 dan ma sarx minħabba xi intervent tal-istat iżda dan sar minħabba li r-rikorrenti u l-awturi tagħha ma għamlu xejn biex ikeċċuha minn hemm;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk fi żgur bejn il-perijodu tal-14 ta' Ġunju 2002 u l-14 ta' Diċembru 2007 (id-data li daħal fis-seħħ l-Att XVIII tal-2007) ir-ir-rikorrenti ma setgħetx tilmenta minn xi ksur kostituzzjonali / konvenzjonali. Dan għaliex tul dan il-perijodu kollu l-okkupazzjoni ta' Mary Schembri ma kinitx qiegħda ssir fuq is-saħħa ta' liġi jew minħabba xi għemil tal-istat iżda l-okkupazzjoni kienet qed titħalla ssir għaliex ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ħallew lil Mary Schembri tibqa' fl-appartament;

»L-esponent iħoss ukoll li l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007. Tabilħaqq, skont l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, Mary Schembri kienet kapaċi tibbenefika minn din il-miżura legali għaliex hija tħalliet tibqa' tgħix fl-appartament sal-1 ta' Lulju 2007 u dan minkejja li l-kuntratt tagħha kien ilu li skada sa minn ħames snin qabel;

»Ir-rikorrenti u l-awturi tagħha kellhom ħames snin ċans qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12A biex joħorġu lil Mary Schembri mill-appartament iżda m'għamlu xejn. Diversament huma ħallew lil Mary Schembri tibqa' tgħix fl-appartament mingħajr xkiel. Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma tistax issa għaxar snin wara tilmenta kostituzzjonalment minn dik l-għażla ħielsa li hija u l-awturi tagħha ħadu dak iż-żmien. Dan anke għaliex volenti non fit injuria;

»Ġaladarba r-rikorrenti ma aġġixietx preventivament biex tkeċċi lil Mary Schembri qabel ma daħal fis-seħħ l-artikolu 12A(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hija ma tistax tilmenta għaliex il-gvern ħames snin wara daħħal liġi biex jipproteġi l-kontinwakontinwazzjoni tal-okkupazzjoni ta' Mary Schembri. Tassew ir-rikorrenti ma tistax tgħid validament li bħala riżultat tal-

applikazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija ġiet imkasbra fid-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

»Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti kif imsejjes fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kellu jfalli sa mill-bidunett, b'dana għalhekk li l-ewwel Onorabbli Qorti ma mxietx tajjeb meta sabet li r-rikorrenti ġarrbet ksur ta' dawn l-artikoli.» "

Fil-konfront ta' dan l-aggravju espost il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:-

"10. Huwa minnu li fuq interpretazzjoni stretta tal-Kap. 158 kif kien qabel ma ddaħħal l-art. 12A l-attriċi u l-awtur tagħha kellhom ħames snin bejn meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2002 u meta ddaħħal l-art. 12A fl-2007 li fihom setgħu fittxew li jiżgumbraw lil Schembri. L-argument li ressaq l-Avukat Ġenerali – li għal dan iż-żmien i.e. bejn l-2002 u l-2007, meta l-attriċi setgħet, kieku riedet, fittxet l-iżgumbrament, ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha – huwa għalhekk ġustifikat.

11. Madankollu, l-Avukat Ġenerali m'huwiex ukoll ġustifikat meta jgħid illi "l-istat m'għandux jitqies responsabbli għal xi ksur konvenzjonali … … … wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVIII tal-2007". Il-fatt li l-attriċi u l-awturi tagħha kienu disposti li jħallu lil Mary Schembri żżomm il-fond bla titolu għal dawk il-ħames snin, għax kienu jafu li meta riedu setgħu bdew proċeduri biex jiżgumbrawha, ma jfissirx illi rrinunzjaw għall-jedd li, aktar 'il quddiem, ifittxu dak ir-rimedju. Fi kliem ieħor, għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, l-attriċi ma tistax tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għall-perijodu ta' bejn l-2002 u l-2007, hi ma tistax titqies illi rrinunzjat għal drittijiet tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-il-Konvenzjoni għas-snin ta' wara l-2007.

12. Għal dawn ir-raġunijiet, dan l-ewwel aggravju tal-Avukat Ġenerali sejjer jintlaqa' biss safejn jolqot iż-żmien qabel l-2007, meta ddaħħal fis-seħħ l-art. 12A."

Għar-raġunijiet kollha hawn imsemmija l-eċċezzjoni hija michuda biss sa fejn hija nkompatibbli ma din id-deċiżżjoni.

Ċ. MERTU

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

Din l-eċċezzjoni hija ġustifikata.

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

"Huwa ritenut li huwa minnu dak li jgħidu l-intimati, fis-sens li jibqa' jgħodd il-prinċipju li "s-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant legittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza", kif jipprovdi l-artikolu 237 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Dan ifisser li meta l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jgħid illi jekk xi liġi ħhra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-ligi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3(2) tal-Kap. 319 jgħid illi l-liġi ordinarja għandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser illi dik il-liġi inkonsistenti, għandha tkun bla effett għall-għanijiet tal-kawża, li fiha dik l-inkonsistenza tkun dikjarata, iżda tibqa' fis-seħħ għal għanijiet oħra, sakemm ma tiġix imħassra b'liġi oħra jew taħt l-artikolu 242(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Għalhekk minkejja li s-sentenzi tal-Qrati tagħna għandhom l-auctoritas rerum similiter iudicatarum, jibqa' l-fatt li s-sentenza ċitata mir-rikorrenti għandu jkollha l-effett inter partes u mhux erga omnes (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet ***John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja OFM Conv. Et****).*

Il-Qorti tqis li s-sentenza ċitata mir-rikorrenti ma tikkostitwix stat *erga omnes* izda tagħmel stat biss għal dawk il-persuni li kienu partijiet f`dik il-kawża u ċioe' *inter partes*. Dan il-prinċipju fil-fatt isib ir-*ratio* tiegħu fil-fatt li kull kaz għandu l-*fattispecie* tiegħu u għandu biss jiġi valutat u eżaminat fuq hekk. Oltre hekk dikjarazzjoni ta' nullita' ta' liġi jew parti minnha bl-applikazzjoni *erga omnes* tqiegħed piz mhux negliġibbli u rrizorju fuq l-errarju pubbliku jekk tali dikjarazzjoni ġġorr magħha rimedji pekunjarji. Ukoll l-ezami ta' kull kaz fl-ispeċifiku tiegħu jista jirrizulta f'rimedji varji mhux dejjem dawk previsti f'kawzi ta' indoli simili.

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

Isegwi li l-ħdax 'il eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qegħda tiġi milqugħa.

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

L-ilment Kostituzzjonali

i. <u>L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u> *(li kif diġa' ġie rilevat kien l-artikolu ntiz li ssir referenza għalih mir-rikorrenti)*

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

Dan l-artikolu jgħid hekk -

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak 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."

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali jeċċepixxi hekk fir-rigward ta' dan l-artikolu -

"Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u li bi żvista ġie ndikat bħala Artikolu 38 tal-istess Kostituzzjoni), l-esponenti jeċċepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;"

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

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

[….]

Ilmenti identici ghal 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****-*

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

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

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li l-leġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

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

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

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

*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 esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu 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 qegħda tagħmilhom tagħha.

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

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-appartament in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-awturi tagħha sar b'mod

obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-sehh fl-2007. Mela tali reġim ma kellux il-kunsens tas-sidien. Żgur li ma huwhiex il-każ li l-konversjoni miċ-ċens temporanju għal kirja tal-appartament 38D in kwistjoni saret bi ftehim reċiproku bejn is-sidien u l-okkupanti. Tant hu hekk li r-rikorrenti u ħutha qatt ma aċċettaw ħlasijiet mingħand Maria Dolores Fenech Soler wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat Ġenerali, ir-rikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt tagħha bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-2007 hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

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

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

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-

proprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-i<u>ntroduzzjoni</u> tal-artikolu 12A tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u għall-istess motivi il-hames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali qegħda tiġi respinta.

L-Ilment Konvenzzjonali

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

Ir-rikorrenti ssostni li l-artikolu 12A tal-Kap 158 jipprivaha mill-pussess tal-appartament in kwistjoni u jnaqqas u jneħħi d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni[37].

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

<u>Fis-seba' eccezzjoni tiegħu</u> imbagħad l-Avukat Ġenerali jkompli jargumenta li l-artikolu 12A tal-Kap 158 għandu għanijiet leġittimi u sar fl-interess ġenerali u b'hekk ma hemm xejn ħazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi tagħna tipprovdi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Skont dan l-intimat għalhekk, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata Fenech Soler għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex ġustifikati.

[37] Premessa nru 8 fir-rikors promotur

Fit-tmien eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat Ġenerali jgħid illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin u għalhekk l-kera mhijiex kera daqstant sproporzjonata iktar u iktar meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku.

Fid-disa' eċċezzjoni, l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-art 12A tal-Kap. 158 hija limitata. Apparti dan, t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

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

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

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

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu 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 tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

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

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

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

Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż 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 jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

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

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court 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-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

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

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi 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 tgħaddi għal analiżi ta` wħud mis-sentenzi tal-Qrati tagħna dwar il-punt in kwistjoni.

(.......)

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

L-Ewwel Qorti qalet hekk :-

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

"29. Ma jistax ukoll jiġi kontestat illi meta għadda b`liġi l-art. 12A tal-Kap. 158 l-istat kien qiegħed jinqeda bid-dritt, jew, aħjar, bis-setgħa li jikkontrolla lużu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali għax, għalkemm huma l-individwi illi, fil-każ partikolari, jinqdew 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 marġini wiesgħa ta` apprezzament dwar kif iwettaq din il-politika u, filfehma tal-qorti, id-dispożizzjoniiet tal-art. 12A tal-Kap. 158 huma eżerċizzju leġittimu ta` din id-diskrezzjoni:

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

""Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature`s judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is

manifestly without reasonable foundation." (Hutten-Czapska v. Il-Polonja, Q.E.D.B. 19 ta` Ġunju 2006, para. 166).

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

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

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

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

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

"33. Tassew illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles, għax jista` jkun hemm interess ġenerali leġittimu illi min ma jiflaħx iħallas daqskemm jitlob is-suq ħieles ukoll ikollu l-possibilita' li jsib dar fejn joqgħod, għalkemm forsi huwa dibattibbli jekk id-differenza għandux ibatiha s-sid

privat jew il-komunita. F`kull każ, iżda, ukoll jekk ngħidu illi s-sid huwa msejjaħ biex jagħmel dan is-sagrifiċċju wkoll, ċertament il-ħtieġa tal-proporzjonalita trid illi ma jkunx hemm baħar – biex ma ngħidux oċejan – jaqsam bejn il-kera li tagħti l-liġi u dik fis-suq ħieles, bħal ma hemm bejn il-kera li tagħti l-liġi ta` erba` mija u disgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€490.59) fis-sena u dik fis-suq ħieles ta` sebat elef euro (€7,000) fis-sena. Lanqas tgħid illi fil-kondizzjonijiet l-oħra tal-kera s-sid igawdi xi benefiċċji li ma jistax jistipulahom fis-suq ħieles.

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

Sar appell mid-decizjoni tal-Ewwel Qorti.

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

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

L-Istat għandu f`każijiet bħal dawn marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni billi hu għandu tagħrif dirett tas-soċjeta`` u l-bżonnijiet tagħha, u għalhekk bħala prinċipju hu f`posizzjoni aħjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulħadd ikollu għejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop soċjali f`leġislazzjonijiet 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-leġislazzjoni fl-interess ġenerali taċ-ċittadin ma toħloqx piż żejjed fuq sid partikolari għax dan, bħala s-sid tal-proprjeta`, għandu dritt għall-kumpens ġust għall-użu soċjali li l-Gvern irid jagħmel mill-proprjeta`` tiegħu. Hu obbligu tal-Gvern li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar, u l-interess tas-sid li jieħu gwadan ġust mill-proprjeta`` tiegħu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza ġo fond, irid joħloq mekkaniżmu biex jara` li l-interess tas-sid ma jkunx ippreġjudikat.

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

F`dan il-każ, il-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm `il bogħod mill-kumpens li tkun intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-appartament tagħha għal kera fis-suq. Kwindi, il-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern, f`dan il-każ, falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta` tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern għandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjeta` ta` terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat ma jiġix ippreġjudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu mpost. L-aspett soċjali ta` liġi trid tiġi evalwata mill-Gvern, u sta għall-Gvern jara li liġi, applikabbli ergo omnes, twassal għall-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jiġu aġġevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi oħra ta` ċittadin, u hawn il-ħtieġa ta` bilanċ ġust.

Jinkombi fuq il-Gvern li joħloq mekkaniżmu li f`kull każ iwassal għal bilanċ

ġust, u għall-fini ta` dan il-każ, din il-Qorti tara li l-Gvern ma provdix għas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq, u lanqas għas-sitwazzjoni fejn l-okkupant, li jrid jipprevalixxi ruħu mill-liġi, ikun hu sid ta` proprjeta`` oħra. F`dan il-każ, it-tħaddim tal-mekkanizmu ta` vantaġġ lill-konjuġi Bajada u dan bid-dritt (i) li jibqgħu fl-appartament b`mod indefinit; (ii) li jħallsu kera ta` kważi €500 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond ġie stmat mill-perit inkarigat mill-attriċi li hu €7,000 fis-sena; u (iii) meta għandhom proprjeta` oħra żgur fi Triq Ellul Mercer, Sliema (Mezzanin numru 24 u fond numru 17) u fi Triq Villambrosa, Hamrun (terran) magħruf bl-isem "Dar il-Ferħ"). Fil-mekkaniżmu li ħoloq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-inġustizzji, u jħalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn ir-riżultanzi. Dan mhux ġust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri leżjoni fid-dritt tagħha ta` proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

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

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

"Meta l-qorti tqis :-

"i. Li r-rikorrenti ġew imġiegħla jidħlu f`relazzjoni kuntrattwali ta` lokazzjoni għal żmien indefenit, minkejja li l-konċessjoni subenfitewtika kienet diġa` skadiet meta ġiet promulgata u daħal fis-seħħ l-Artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-liġi stess tipprovdi li l-kirja tiġġedded kull 15 il-sena u s-sid ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja. Inoltre s-sid ikun jista` jieħu l-fond bil-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera f`każijiet limitati, ċjoe` morożita fil-ħlas tal-kera, jekk l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja, jew għamel ħafna ħsara fid-dar, jew uza l-fond milli bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

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

"iii. Li r-rikorrenti m`għandhomx il-mezz biex jikkontestaw jekk is-sitwazzjoni ta` Grima timmeritax li jingħata protezzjoni. Hu minnu li l-Istat għandu d-dmir li jipprovdi għal min hu dgħajjef. Madankollu l-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni bejn min verament għandu bżonn li jingħata l-protezzjoni tal-istat u

min m`għandux bżonn. Hekk per eżempju ma tagħtix il-possibilta' għal indaġni biex jiġi stabbilit jekk l-okkupant għandux akkomodazzjoni alternattiva jew x`inhi l-kundizzjoni finanzjarja tiegħu.

"iv. Bħala nuqqas ieħor li l-liġi ma tikkunsidrax il-qagħda finanzjarja ta` min jinsab fil-posizzjoni tar-rikorrenti u jrid jieħu lura ħwejgu.

"v. Ir-rata baxxa ta` kera li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha b`applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158, meta paragunata mal-kera fis-suq ħieles. Id-diverġenza hi sinifikanti. Il-qagħda ekonomika tal-pajjiż illum m`hijiex dik li kienet fl-1979, meta ġew introdotti l-emendi fil-Kap. 158 li kienu jinkludi l-għoti ta` dritt ta` kirja wara t-terminazzjoni ta` konċesssjoni enftitewtika temporanja;

"vi. Li l-kera tiżdied biss kull ħmistax-il sena. Fil-fehma tal-qorti din m`hijiex realistika meta tqies l-għoli tal-hajja. Is-sid għandu jdejh marbutin fir-rigward ta` b`kemm għandha tiżdied il-kera, in kwantu li hi l-liġi li tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera;

"vii. In-nuqqas ta` ċertezza dwar meta r-rikorrenti ikunu jistgħu jirkupraw il-fond;

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

ix ... Dak li kien bżonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa` ġustifikat illum il-ġurnata; "tikkonkludi biss li t-teżi tar-rikorrenti għandha mis-sewwa u li l-piż li s-sid qiegħed jintalab li jġorr hu eċċessiv. L-argument li din il-liġi saret sabiex tirrimedja għal anamolija li kien hemm fl-Att XXIII tal-1979 wara l-interpretazzjoni li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-każ Turner vs Cassar, ma jreġix.

....

"In vista ta` dak li ngħad hawn fuq m`hemmx ħtiega li l-qorti tikkunsidra l-provvedimenti l-oħra tal-liġi li nvokaw ir-rikorrenti in sostenn tat-teżi tagħhom li l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti kif imħarsa fl-Artikolu 6 u 14 tal-Konvenzjoni, u l-Artikoli 38, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni.

"Min-naħa l-oħra l-qorti hi tal-fehma li ma għandux ikun li tgħaddi liġi simili u l-Istat ma jħallasx kumpens lir-rikorrenti, li sabu ruħhom f`sitwazzjoni fejn persuna li jidher li ma kellux titolu biex jokkupa l-proprjeta` tagħhom ingħata titolu b`mod retroattiv. B`riżultat ta` din il-liġi r-rikorrenti kienu kostretti li fl-aħħar tal-2007 jagħmlu din il-kawża biex jimpunjaw l-Artikolu 12A introdott bl-Att XVIII tal-2007. Għalhekk ser tordna li l-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` ħmistax-il elf ewro (€15,000) wara li kkunsidrat dak li rrelataw il-perit tekniku Valerio Schembri u l-perit tal-Gvern b`riferenza għall-valur lokatizju, u meta daħlet fis-seħħ il-liġi."

Kompliet tgħid :-

"L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja jinkorpora tliet regoli distinti: l-ewwel regola miġjuba fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, hija ta` natura ġenerali u tesponi l-prinċipju tat-tgawdija paċifika tal-proprjeta``; it-tieni regola, miġjuba fit-tieni sentenza tal-ewwel paragrafu, tkopri l-privazzjoni mill-possedimenti u tassoġġettaha għal ċerti kundizzjonijiet; it-tielet regola li tinsab fit-tieni paragrafu tirrikonoxxi li l-iStat huwa ntitolat inter alia li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`` konformement mal-interess ġenerali. It-tliet regoli, iżda, għalkemm distinti ma humiex disġunti waħda mill-oħra, peress li t-tieni u t-tielet regola jirrigwardaw sitwazzjonijiet partikolari ta` indħil mad-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjeta` u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel regola (ECHR Hutten-Czapska v. Poland, [GC], 19/6/2006 #157 u s-sentenzi 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 riżultat tat-twettieq ta` liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta` kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta` kontroll mill-iStat fuq l-użu tal-proprjeta`` u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. 62 *Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta` (i) legalita` (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust (ECHR Bitto and others v. Slovakia, 28/1/2014 #95).*

17. Oqsma bħalma hu dak tad-djar jistgħu ta` spiss jirrikjedu xi forma ta` regolamentazzjoni mill-iStat. Deċiżjonijiet dwar jekk, u f`dak il-każ meta, tkun tista` titħalla topera għal kollox taħt it-tmexxija tal-forzi tas-suq liberu jew jekk ghandhiex tkun soggetta ghal kontroll mill-iStat, kif ukoll l-ghazla tal-mizuri meħtiega sabiex jassiguraw il-bżonnijiet tal-komunita` u ż-żmien propizju għat-twettiq tagħhom, neċessarjament jinvolvu kunsiderazzjonijiet ta` kwistjonijiet soċjali, ekonomiċi u politiċi kumplessi. Hu għalhekk rikonoxxut li l-marġini ta` apprezzament da parti tal-iStat f`dan il-qasam għandu jkun wieħed wiesgħa u li għalhekk il-ġudizzju tal-leġislatur dwar x`inhu fl-interess pubbliku jew ġenerali għandha tiġi rispettata sakemm dak il-ġudizzju ma jkunx wieħed manifestament bla bażi.

18. B`danakollu, jrid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit bil-mezzi użati mill-iStat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` tal-individwu. Din il-ħtiega ta` proporzjon issib l-espressjoni tagħha fin-nozzjoni ta` "bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtiġijiet tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. F`dan il-kuntest il-Qorti jeħtiġilha tagħmel eżami komprensiv tal-interessi varji u taċċerta ruħha jekk b`riżultat tal-indħil mill-iStat il-persuna li tkun kellhiex tissaporti piż eċċessiv u sproporzjonat.

…

Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt ta` subenfitewsi sar fl-14 ta` Ġunju 1957 għall-perjodu pjuttost twil ta` 45 sena. Dakinhar l-awtur tar-rikorrenti ċertament ma setax jantiċipa kif l-inflazzjoni kienet ser tnaqqar konsiderevolment il-valur tal-ammont ta` subċens pattwit fil-kors tad-dekorriment taż-żmien mentri seta` jaspira għall-eventwalita` li l-fond jirritorna għandu fi tmiem iż-żmien tas-subċens meta jkun jista` liberament jinnegozja d-dħul mill-istess fond fid-dawl tar-realtajiet ekonomiċi renjanti dak iż-żmien. Il-miżura leġislattiva in kwistjoni pprivat lir-rikorrenti minn din il-possibilita`, u l-kriterju tal-għoli tal-ħajja, tenut kont tal-livell baxx tal-valur tas-subċens inizjali, irriżulta insuffiċjenti fil-fehma tal-ewwel Qorti sabiex jinżamm il-bilanċ meħtieġ billi jiġi assigurat lir-rikorrenti rikavat raġjonevoli komparat ma` dak li setgħu jirċievu li kieku ma kienx hemm l-intervent tal-iStat u dan anki meta jittieħed qies tal-fatt li l-miżura leġislattiva in kwistjoni ttieħdet għal skopijiet ta` nteress ġenerali soċjali.

…

Huwa minnu li fejn si tratta ta` użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` social housing il-valur li jista` jkollu jitħallas jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli iżda wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta` diskrezzjoni li għandu l-iStat f`dan il-qasam din id-diskrezzjoni ma hix bla limitu u l-eżercizzju tagħha ma jistax iġib konsegwenzi li jikkozzaw mal-esiġenzi 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-miżuri li jittieħdu mill-iStat humiex konformi mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jista` jittieħed qies mhux biss tat-termini relevanti tal-kumpens pagabbli izda wkoll tal-estenzjoni tal-interferenza mill-Istat fil-liberta` tal-persuna li jidħol f`kuntratti u fir-relazzjonijiet kontrattwali fis-suq tal-kiri iżda wkoll tal-eżistenza ta` salvagwardi proċedurali li jassiguraw li t-tħaddim tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet ta` proprjeta` tas-sid la jkunu arbitrarji u anqas imprevedibbli (ECHR Immobiliare Saffi v. Italy, 28/7/1999 #54; Ghigo v. Malta, op.cit. #62). Għalhekk jista` jittieħed qies tal-interessi vari involuti, inkluż dak tas-sid li jippretendi li jagħmel profitt mill-proprjeta` tiegħu (Hutten-Czapska v. Poland, op. cit. #239; Ghigo v. Malta, op. cit. #66), tal-imġieba tal-partijiet, inklużi l-mezzi użati mill-Istat u t-twettiq tagħhom. Fatturi oħra relevanti huma l-inċertezza leġislattiva, amministrattiva jew riżultanti mill-prattiċi addotatti mill-awtoritajiet.

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

25. Għalhekk, l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel Qorti fil-kors tal-apprezzament li għamlet tal-interessi u taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kien wieħed sew u fondat tajjeb u din il-Qorti ma ssibx raġunijiet suffiċjenti sabiex tiddisturba l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel Qorti bħala riżultat tal-analiżi dettaljat u approfondit li għamlet dik il-Qorti."

Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi ladarba kien deċiż illi l-Art 12A kien jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-appartament in kwistjoni dan iġib miegħu il-konsegwenza illi l-Art 12A fir-relazzjonijiet ta` bejn

il-partijiet għall-kawża huwa bla effett (ara Q. Kost. : H. Vassallo & Sons Ltd. v. Avukat Ġenerali et. tat-8 ta` Ottubru 2012) u ma jistax jiġi nvokat bejn il-partijiet għar-rigward tal-fond li kien mertu tal-kwistjoni.

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

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

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

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

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

2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimata Fenech Soler ġie fi tmiemu fit-13 ta' Gunju 2002, fil-mori u sakemm ġew introdotti l-emendi fil-liġi bl-Att Nru XVIII tal-2007 u addirittura wara sa Novembru 2016, l-istess intimata kienet baqgħet jirrisjedi fl-appartament in kwistjoni mingħajr is-sostenn ta' titolu validu mogħti mill-liġi. Dan jinħtieġ jiġi valutat ukoll mill-lat tal-fatt illi kif ingħad minn tmiem iċ-ċens temporanju sa l-introduzzjoni tal-Att imsemmi r-rikorrenti ma ħaditx il-passi ndikati mill-Avukat Ġenerali biex tiżgombra lil Fenech Soler.

3. Minkejja li tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-appartamenti fl-istess blokka skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għaliha bis-saħħa tal-Art 12A tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Infatti, dan id-distakk jirriżulta ċar anke mill-valur lokatizju ta' €4,400 fis-sena mogħti mill-perit Buhagiar imressaq mill-intimat Avukat Ġenerali, liema valur huwa aktar konservattiv minn ċifri oħra lokatizji mogħtija minn periti mqabbda mill-Qrati fir-rigward ta' appartamenti oħra fl-istess blokka. Di piu' anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienet tista' tirċievi mingħand Fenech Soler skont il-liġi.

Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-kaz odjern, sakemm l-Art 12A tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq l-appartament 38 D in kwistjoni lill-intimata Fenech Soler, ir-rikorrenti u l-awturi tagħha ma kienux qegħdin jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Kellha tiġi ntavolata proprju l-kawża odjerna biex l-intimata Fenech Soler minn jeddha rrinunzjat għall-kirja fuq il-proprjeta' *de quo* u rritornat iċ-ċwievet tal-appartament lir-rikorrenti u l-familjari tagħha;

5. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

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

Għaldaqstant il-Qorti ssib li r-rikorrenti bl-<u>introduzzjoni</u> ta' l-artikolu 12A sofriet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-artikolu 12A tal-Kap 158 ma jistax ikun applikabbli fil-konfront tagħha. Għall-istess raġunijiet tiċħad mis-sitt sal-għaxar eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali.

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

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

Fit-tnax 'il eċċezzjoni tiegħu l-Avukat Ġenerali jgħid li filwaqt li dawn l-artikoli jipprovdu għall-garanziji proċedurali għal smiegħ xieraq, ir-rikors promotur ma jagħti ebda ħjiel dwar kif allegatament ġew vjolati dawn id-disposizzjonijiet. F'kull każ, fil-fehma tiegħu, il-garanziji ta' smiegħ xieraq tar-rikorrenti qatt ma ġew preġudikati u għalhekk ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

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

"Kull Qorti jew Awtorita' oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita` oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

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

"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u ta' l-obbligi tiegħu ... kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi zmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi."

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

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

"Huwa minnu li hija (r-rikorrenti) ntavolat proċeduri analogi (15/2008) fil-każ ta' appartament ieħor li għandha, li ġew determinati favuriha, mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Dicembru, 2012, u hija kienet qegħda tittama li konsegwenza ta' dik is-sentenza, l-Gvern kien ser jieħu l-passi meħtieġa sabiex jindirizza l-problema imposta fuqha bl-istess liġi li saret minnu, fuq l-appartamenti l-oħra li hija kellha li wkoll intlaqtu bl-istess liġi. Izda ladarba l-Gvern ma weriex li kien lest li jasal għal ftehim fuq il-kwistjoni, kien jispetta lir-rikorrenti sabiex tibda l-proceduri odjerni. Madankollu l-fatt li l-Gvern qiegħed jiehu ċertu tul ta' żmien biex permezz ta' leġislazzjoni opportuna, jindirizza l-

iżbilanċ li nħoloq bl-Att XVIII tal-2007, kontra s-sidien, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jsarrafx f'nuqqas t'aċċess għal qrati jew nuqqas ta' smigħ xieraq.

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

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssib ebda ksur ta' dawn iż-żewg artikoli fil-konfront tar-rikorrenti. Għall-istess raġuni it-tnax 'il eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali sejra tintlaqa'.

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

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

Minn naħa tiegħu l-Avukat Ġenerali jeċċepixxi fit-**tlettax'il eċċezzjoni** tiegħu li r-rikorrenti ma tispeċifikax fuq liema kawżali jew stat hija allegatament ġiet diskriminata u lanqas ma allaċjat id-diskriminazzjoni ma` xi wieħed mid-drittijiet fundamentali l-oħra protetti bil-Konvenzjoni. Dan l-intimat ikompli jargumenta li biex wieħed jitkellem dwar diskriminazzjoni jrid ikun qiegħed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oġġettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq il-bażi ta` *like with like*. Inoltre, l-mod ta` kif inhi miktuba l-liġi tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu proprjeta` li hija soġġetta għal subenfitewżi temporanja. Mela r-rikorrenti mhijiex żvantaġġjata ma' persuni oħra fl-istess kategorija tagħha.

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

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

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-

deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

L-Art 14 tal-Konvenzjoni jgħid hekk -

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

Dwar dawn iż-żewg artikoli, fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

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

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

"[b]iex jiġi mistħarreġ l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jinħhad illi llum il-ġurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jeħtieg jirriżulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qagħda jew waħda li tixbaħha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġjonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-

Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qegħda tallaċja dan l-artikolu mad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol.

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

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

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

D. RIMEDJU

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

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-art.12A tal-Kap 158, hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif diga' ngħad. Għal dan hija għandha tingħata rimedju adegwat.

Fiċ-ċirkustanzi, għandu jingħata kumpens lir-rikorrenti biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta.

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

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

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b`mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f` dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Fil-każ **Josephine Azzopardi et vs Onor Prim Ministru et (Rik 72/15) deċiż fil-25 t'April 2018** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk -

"14....huwa minnu wkoll illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta liġi tkun saret biex taqdi ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul mill-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll illi kiri taħt il-Kap. 158 jeħles lis-sid minn ċerti obbligazzjonijiet, bħal ma hija lobbligazzjoni ta' tiswijiet, li normalment jintrefgħu minn sid-il-kera. Huwa minnu wkoll illi l-kera jiżdied kull tliet snin, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żjidiet jiddependi fuq kienx xieraq jew le l-kera oriġinali li fuqu jinħadmu dawn iż-żjidiet. Għandu raġun għalhekk l-Avukat Ġenerali jgħid illi l-kumpens mistħoqq mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għad-differenza bejn il-kera kif stmat mill-perit u l-kera regolat bil-liġi.

15. Il-kalkoli tal-attriċi ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi lliġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, u l-fatt illi l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Qiegħda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħda tippretendi kumpens, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

16. Din il-qorti hija tal-fehma illi, fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, għandhom jitqiesu dawn li ġejjin:

(i) il-fatt li kienet l-attriċi flimkien ma' ħutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jżommu l-fond sal-2007 meta, bejn l- 2002 u l-2007, qabel ma ddaħħal l-art. 12A tal-Kap. 158, setgħu fittxew l-iżgumbrament tagħhom;

(ii) iż-żmien bejn l-2007 u meta ħadet lura l-pusses battâl talappartament li l-attriċi damet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-attriċi kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilità għal tiswijiet bħal fil-każ ta' kiri kontrollat;

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jingħata għall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bħad-danni ċivili iżda minkejja dan għandu jkun kumpens sħiħ

li, kemm jista' jkun, iqiegħed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fuha li kieku dak il-ksur ma seħħx;

(vi) l-inċertezza li għaddiet minnha l-attriċi dwar jekk qattx setgħet tieħu ħwejjiġha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imċaħħda wkoll mill-possibilità li tiżviluppa l-arja tal-appartament; u

(viii) il-fatt li biex tieħu dan ir-rimedju l-attriċi kellha tagħmel spejjeż biex tiftaħ din il-kawża u biex tfittex l-iżgumbament tal-okkupanti tal-fond.

17. Wara li qieset dan kollu l-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni morali huwa huwa wieħed xieraq u biżżejjed. Ma' dan għandhom jiżdiedu ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji, b'kollox għalhekk għoxrin elf euro (€20,000)."

A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienet intitolata għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimata Fenech Soler kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12A tal-Kap 158 u l-kera li l-appartament numru 38D kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħha damu fih għal snin sħaħ sakemm **wara** li nfetħu l-proceduri tal-lum l-intimata Fenech Soler rritornat iċ-ċwievet tal-fond lura;

4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont ukoll pero' li għalkemm iċ-ċens temporanju ta' l-inkwilina odjerna ghalaq f'Gunju 2002, ir-rikorrenti damet circa tnax il-sena sa Novembru 2014 biex intavolat il-proċeduri odjerni;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv effettiv** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata kumpens globali ta` € 20,000 li jkopri kemm danni pekunarji u dawk morali. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat. F'dan ir-rigward qed issir referenza ghas-sentenza recenti tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet "Carmel Galea and Others vs Malta" tat-2 ta' Ottubru, 2018.[38]

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

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Onorevoli Prim Ministru et u tiddikjara li l-Onorevoli Prim Ministru u Ministru tal-Gustizzja, Kultura u Gvern Lokali mhumhiex leġittimi kontradittturi u qegħdin jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Tilqa' t-tielet, il-hdax, it-tnax u t-tlettax il-eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li hija sofriet ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni b'dana li l-Artikolu 12A tal-Kap 12 ma jistax jiġi applikat fil-konfront tagħha;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallasha s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala danni pekunarji u non-pekunarji;

6. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew milqugħa, l-ispejjez jinqasmu hekk: terz ir-rikorrenti u żewġ terzi l-Avukat Ġenerali.

[38] Application number 40435/16

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.